

Avv. Antonio URBANO
Patrocinante in Cassazione
Via F. Jovine n°11 86035 LARINO (CB)
Tel. e Fax.0874/824611
avvantoniourbano@cnfpec.it

TRIBUNALE DI LARINO

Ufficio esecuzioni immobiliari
Giudice dell'esecuzione
dott. Rinaldo d'ALONZO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO **VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA** **(artt. 490-570 e segg. c.p.c.)**

I° ESPERIMENTO

Procedura esecutiva immobiliare n. 16/2022 R.G.Es.

Promossa da: **ORGANA SPV S.R.L.**

Contro il debitore: **OMISSIS** (dati personali protetti ai sensi del D.L. 30/06/2003 n.196 entrato in vigore il 01.01.2004);

Il sottoscritto avvocato Antonio Urbano, con studio in Larino (CB), alla via F. Jovine, n. 11, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Larino con ordinanza di delega alle operazioni di vendita del 19/08/2024, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno **13 aprile 2025, alle ore 17:00**, è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la **vendita senza incanto**, e che il giorno **17 aprile 2025, alle ore 17:00** e seguenti, con postazione in Larino, il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **esclusivamente con modalità telematica, in caso di gara con modalità "sincrona telematica"** come di seguito descritte e in conformità alle disposizioni impartite con l'Ordinanza di delega e relativi allegati, della seguente unità immobiliare, come di seguito descritta:

LOTTO 1

A) Appartamento sito a Termoli (CB) alla via Ischia n. 4, della superficie commerciale di 75,90 mq, identificato catastalmente al foglio 22, particella 647 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 506,13 euro, indirizzo catastale: via Ischia snc, piano T. L'immobile è sito in zona urbana semicentrale del comune di Termoli ed è inserito in un complesso ricettivo a carattere residenziale composto da tre fabbricati A-B-C in aderenza, la cui epoca di costruzione risale al 2003-2007, costituiti da un piano seminterrato e tre piani fuori terra.

Il punto di accesso al complesso è posto su via Ischia, orientativamente all'altezza dell'incrocio con via Pantelleria, civico n. 4.

L'unità immobiliare è posta al primo terra dell'edificio e confina con pianerottolo condominiale a nord est, con altri appartamenti dello stesso stabile a sud est e nord ovest e con un terreno di altra proprietà a sud ovest.

L'immobile è raggiungibile da un'area comune adibita a parcheggio e viabilità e riceve l'ingresso dal pianerottolo condominiale.

L'unità immobiliare comprende un ingresso, un soggiorno con angolo cottura da cui si diparte un disimpegno che dà accesso ad una camera da letto, una cameretta ed un bagno; è posta al piano terra, scala C, e l'altezza interna dei locali è di 2,72 metri. E' presente un balcone accessibile dal soggiorno attraverso cui si accede ad un ampio terrazzo pertinenziale posto ad una quota leggermente inferiore.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, gli impianti sono conformi alla normativa tecnica vigente, l'impianto termico è autonomo, con alimentazione mediante caldaia a gas-metano ed elementi radianti. Non risulta provvisto del certificato di agibilità né dell'attestato di prestazione energetica.

Stato di occupazione: occupato dal debitore.

B) Box singolo sito a Termoli (CB) alla via Ischia n. 4, della superficie commerciale di 24,60 mq, identificato catastalmente al foglio 22, particella 647 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 113,62 euro, indirizzo catastale: via Ischia snc, piano S1.

Il box è situato al piano interrato del fabbricato con ingresso da corsia di manovra condominiale avente accesso carrabile ed è collegato agli appartamenti mediante scalinata condominiale. Il locale si presenta in discreto stato manutentivo, pavimentato e con pareti intonacate. E' presente l'impianto elettrico ed il portone carrabile basculante zincato ad apertura manuale.

L'unità immobiliare è posta al piano S1, scala C, ed ha un'altezza interna di 2,60 metri; confina con corsia condominiale a nord est, con altri garage dello stesso stabile a nord ovest e con terrapieno a sud est e sud ovest.

Stato di occupazione: occupato dal debitore.

Prezzo base o di riserva: € 79.200,00 (settantanovemiladuecento/00).

Prezzo base di vendita ridotto di un quarto (offerta minima): € 59.400,00 (cinquantanovemilaquattrocento/00) ai sensi dell'art. 591, 2°c., c.p.c.

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto per € **59.400,00 (cinquantanovemilaquattrocento/00)** offerta minima, ma in tal caso il Tribunale non aggiudicherà il bene:

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

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

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dell'immobile sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc., si richiama quanto esposto dal C.T.U. nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta ed in visione sui siti www.spazioaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, nonché in visione presso il professionista delegato.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 371 e ss. c.p.c., alle condizioni riportate nella Ordinanza di autorizzazione alla vendita del G.E., e successive integrazioni, nonché nell'allegato 1 "Modalità di partecipazione alla vendita telematica" che, allegato al presente avviso di vendita, ne costituisce parte integrante.

- 1) Ogni offerente – tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le ore 17:00 del 13 aprile 2025**, offerta di acquisto. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere

presentate esclusivamente con modalità telematica e redatte 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 e www.portaleaste.com. Dopo aver inserito i dati e 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**” 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**. L’invio dell’offerta a mezzo pec dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.

Per le modalità di compilazione dell’offerta occorrerà far riferimento al “Manuale utente” disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale “offerta telematica” accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all’interno dell’annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it e sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel “manuale utente” disponibile all’interno del portale, offerta di acquisto nonché la documentazione allegata; le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:

- Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell’offerente, 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.
 - In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
 - Nell’ipotesi in cui l’offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio competente aggiornato (non più di dieci giorni) dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all’offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento d’identità del o dei rappresentanti legali.
 - Se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, nella busta telematica deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.
 - 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.
 - 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.
 - La dichiarazione di aver letto la relazione di stima e di averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato dell’immobile.
- 2) L’offerta, inoltre, dovrà contenere:
- a) L’indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto).
 - b) La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce.

- c) L'indicazione circa il tempo (che, in mancanza di indicazione di un termine più lungo, fissato da parte dell'offerente, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione, termine soggetto alla sospensione del periodo feriale dei termini processuali e non prorogabile), ed il modo del 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) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita (si veda "versamento della cauzione" in Allegato 1).
 - f) La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.
- 3) L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.
- 4) Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto cui va aggiunto l'importo di € 16,00 a titolo di imposta di bollo mediante bonifico bancario con causale "**versamento cauzione**". La cauzione dovrà pervenire ed essere accreditato sul conto della procedura entro la scadenza del termine per la presentazione dell'offerta. La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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

PEI N. 16/2022 Tribunale di Larino, BdM Spa - filiale di Termoli - IBAN: IT21U0542441130000001001569.

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

Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari come sopra indicato il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) seguendo attentamente le istruzioni riportate nel sopra richiamato "manuale utente".

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

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione e 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.

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

Il 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 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 di tale invito sarà trasmesso dal 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 17.00**, procederà previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "sincrona telematica" in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

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 è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base mentre se il suo valore è inferiore in misura non superiore ad un quarto, non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. F del D.M. 23/02/2015 n°32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica tramite e-mail.

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 un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di tre minuti. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi TRE MINUTI dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

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

Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, trattenendo l'imposta di bollo, mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

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

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., 3° c., 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 a cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo del 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 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 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 innanzi indicata;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o con data valuta successiva al termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto.

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

Condizioni della vendita

a) Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima ed integrazioni depositate in atti, che devono qui intendersi per intero richiamate e trascritte, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

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) Gli immobili sono venduti franchi e liberi 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) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

e) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale), nonché la metà del compenso spettante al professionista delegato relativo alla fase del trasferimento dell'immobile, come liquidato dal Giudice dell'esecuzione. 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.

f) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **“PEI N. 16/2022 Tribunale di Larino”**, emesso da Istituto di credito presente sulla piazza di Termoli 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), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **“PEI N. 16/2022 Tribunale di Larino”**, emesso da Istituto di credito presente sulla piazza di Termoli, 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. Le somme di cui sopra potranno essere versate in alternativa mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **PEI N. 16/2022 Tribunale di Larino, BdM S.p.a. – filiale di Termoli – IBAN: IT21U0542441130000001001569**, dandone comunicazione al professionista delegato.

g) 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, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva.

h) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

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;
- nell'ipotesi di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, co. 1°, n. 7 c.p.c. (art. 41, comma 4 D. Lgs. 385/1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la Banca o l'Istituto titolare del credito, 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 verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

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.

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

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 sulla rivista "NewsPaper Aste" con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, di copia dell'ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto sui siti internet: www.spazioaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com;
- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata "Portale delle vendite pubbliche" accessibile ai seguenti indirizzi (<https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Si informa che vi è la possibilità per eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Gli interessati potranno, per maggiori informazioni, contattare direttamente le sedi o filiali incaricate degli istituti bancari che hanno aderito all'iniziativa sono: Banca Popolare di Puglia e Basilicata Scrl (tel. 080/8710111 – 0874/49511), Banca Popolare dell'Emilia Romagna (tel. 059/2021111 – 0874/822007), Unicredit Management Bank (tel. 800/443394). L'elenco completo degli istituti bancari è consultabile presso il sito dell'ABI.

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere e dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto indicato e previsto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale delle ordinanze di vendita con i relativi allegati, della relazione di stima (compresi gli allegati) e le sue eventuali integrazioni e del presente avviso di vendita,

che devono obbligatoriamente e necessariamente essere consultabili e conosciuti dagli interessati ed offerenti.

Si precisa che gli interessati a presentare offerta di acquisto possono prendere visione diretta degli immobili oggetto di vendita.

L'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c., in combinato disposto con il comma 4 bis dell'art. 4 D.L. 59/16, introdotto in sede di conversione dalla L. 119/16, prevede che la richiesta di visita venga formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) accessibile agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi "Cognome", "Nome", "email", "Conferma email", "Telefono". Dopo aver letto l'informativa ed acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode nominato dal Giudice, **Avv. Antonio Urbano**, il quale entro quindici giorni dalla comunicazione della richiesta consentirà la visita dei beni in vendita, previo appuntamento con gli interessati.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere acquisite in cancelleria o presso il professionista delegato, **Avv. Antonio Urbano**, nominato custode del bene immobile oggetto di vendita, con la precisazione che è possibile prendere visione diretta di quest'ultimo previo appuntamento con esso custode da contattare presso il suo studio in Larino (CB) alla via F. Jovine n.11, tel. e fax 0874/824611 nei giorni ed orari di 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 e aggiudicazione, mancato funzionamento dei servizi informatici e per ogni altro eventuale incombente si deve fare riferimento all'ordinanza di vendita, alla sua integrazione ed all'allegato 1 (modalità partecipazione vendita telematica), che devono considerarsi parte integrante del presente avviso e che devono obbligatoriamente e necessariamente essere consultati. Per ulteriori istruzioni e indicazioni di carattere generale si rinvia altresì al "manuale utente" disponibile all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it>.

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

Il presente avviso viene comunicato/notificato alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti.

Si allega:

- 1) Allegato 1 - modalità partecipazione vendita telematica.

Larino li 22 gennaio 2025

Il professionista delegato

Avv. Antonio Urbano
