

STUDIO LEGALE

avv. Saverio Carfagna

via Marra, 10 86035 LARINO (CB)

tel. 0874 82.47.90 – fax 0874 83.34.19

e-mail: [saveriocarfagna@gmail.com](mailto:saveriocarfagna@gmail.com) – pec: [avvsaveriocarfagna@cnfpec.it](mailto:avvsaveriocarfagna@cnfpec.it)

**TRIBUNALE DI LARINO**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

**Procedura esecutiva immobiliare n. 20/2022** promossa da: AMCO, con sede in Napoli (NA) alla via Santa Brigida n. 39

**contro** .....**OMISSIS** (dati personali protetti)

Il sottoscritto avvocato Saverio Carfagna (C.F. CRFSVR72R15E5120), iscritto all'Albo degli avvocati del Foro di Larino, con studio in Larino (CB) alla via A. Marra n. 10, delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Larino, dott. Rinaldo d'Alonzo, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

**RENDE NOTO**

che alle ore **12:00 del giorno 13 aprile 2025**, è fissato il termine entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., per la **VENDITA SENZA INCANTO** delle unità immobiliari di seguito descritte, che si terrà con modalità telematiche alle **ore 17.00** e seguenti del giorno **17 aprile 2025**, con postazione presso lo studio dello scrivente professionista delegato, in Larino alla via A. Marra n. 10.

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

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali <https://www.spazioaste.it/>, <https://www.astalegale.net/>, <https://www.asteimmobili.it/>, <https://www.portaleaste.com/>.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che **dovrà (a pena di nullità della stessa) essere sottoscritta con firma digitale ed inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)** (si consiglia di prestare particolare attenzione alle pagine del Manuale Utente - reperibile sul portale di presentazione delle offerte - relative all'invio dell'offerta).

L'eventuale gara tra offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **si terrà con modalità "sincrona telematica"** come di seguito descritta e in conformità alle disposizioni impartite con l'Ordinanza di delega e relativi allegati, sulle unità immobiliari, come di seguito descritte:

**DESCRIZIONE IMMOBILI**

**LOTTO UNICO:**

A appartamento a MONTENERO DI BISACCIA, via Argentieri 374, della superficie commerciale di 128,00 mq, venduto per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare in oggetto è situata al secondo piano e non è servita da ascensore. Tutto il perimetro esterno dell'abitazione è circondato da balconi e si sviluppa su tre fronti espositivi, di cui uno a nord, uno a sud ed uno ad est.

La distribuzione degli spazi interni comprende un soggiorno, una cucina, due camere da letto e due bagni.

Identificazione catastale:

foglio 55 particella 626 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 €uro, indirizzo catastale: via Argentieri, 374, piano: 2.

Coerenze: Foglio 55 Part. 667; Foglio 55 Part. 889; Vano scale; Area di pertinenza esterna.

#### **AVVERTENZE:**

In relazione al secondo bagno dell'appartamento, vi è da evidenziare che sono state riscontrate modifiche prive di titolo abilitativo rispetto alla sua originaria configurazione planimetrica; modifiche che ne hanno accresciuto la superficie coperta attraverso l'inglobamento di una parte di balcone all'appartamento, avvenuta mediante realizzazione di muratura.

L'immobile non risulta provvisto del certificato di agibilità, né dell'attestato di prestazione energetica. L'appartamento è occupato dal debitore e dalla sua famiglia e verrà liberato a spese della procedura, salvo esplicita dispensa dell'aggiudicatario, dopo la firma del decreto di trasferimento conseguente all'aggiudicazione dello stesso.

L'immobile risulta urbanisticamente non conforme ma regolarizzabile con il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto approvato e per una spesa di circa € 3.000,00.

Da verificare eventualmente la possibilità di sfruttare le nuove eventuali opportunità offerte dalle più recenti norme in materia. In tal caso bisognerà presentare pratica edilizia in sanatoria e richiesta di autorizzazione paesaggistica, con costi ed oneri da definirsi e previo obbligo di verifica dell'aspetto strutturale delle opere realizzate.

Dal punto di vista catastale l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile affrontando costi stimabile dell'importo di € 2.516,00 circa.

Prezzo base (o di riserva): **€ 32.985,00 (€ trentaduemilanovecentottantacinque/00).**

Offerta minima (prezzo base ridotto di un quarto): **€ 24.738,75 (€ ventiquattromilasettecentotrentotto/75).**

#### **SI AVVERTE CHE**

per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alle ulteriori descrizioni immobiliari sopra indicate, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità e destinazione urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc., si richiamano la relazione di stima peritale del CTU incaricato (ed allegati) ed eventuali integrazioni depositate agli atti del fascicolo processuale ed in visione sui siti <https://www.spazioaste.it/>, <https://www.astalegale.net/>, <https://www.asteimmobili.it/>, <https://www.portaleaste.com/> e presso il professionista delegato, ove non in contrasto con il presente avviso.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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

**1)** Ogni offerente - tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., entro le ore **12:00 del giorno 13 aprile 2025**, offerta di acquisto.

Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno

dell'annuncio pubblicato sui portali <https://www.spazioaste.it/>, <https://www.astalegale.net/>, <https://www.asteimmobili.it/>, <https://www.portaleaste.com/>: si veda il paragrafo di sintesi delle modalità di partecipazione **allegato 1 al presente avviso ed alla ordinanza di vendita, da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto**) seguendo le indicazioni riportate a seguire e sul portale, nonché contenute nel "Manuale Utente", disponibile sempre all'interno del portale indicato, oltre che all'interno dell'annuncio pubblicato sui siti <https://www.spazioaste.it/>, <https://www.astalegale.net/>, <https://www.asteimmobili.it/>, <https://www.portaleaste.com/>, (si consiglia di prestare particolare attenzione alle pagine del Manuale Utente - reperibile sul portale di presentazione delle offerte - relative all'invio dell'offerta).

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

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

- in caso l'offerente sia persona fisica - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, permesso o carta di soggiorno se straniero, recapito telefonico dell'offerente, il suo regime patrimoniale - in caso sia coniugato - con indicazione di tutte le generalità del coniuge, se in regime di comunione legale, alla quale vanno allegate le **copie fotostatiche di un valido e non scaduto documento di identità e del tesserino di codice fiscale** (anche del coniuge in caso di comunione) ed eventuale **procura speciale notarile** (non saranno ammesse altre forme di delega) conferita ad un avvocato. **N.B. il documento di identità non viene proposto come tipo di allegato da poter inserire nell'offerta, ma lo si dovrà comunque allegare selezionando "altro" tra i tipi di documenti proposti;**
- in caso di dichiarazione presentata da più soggetti occorrerà munirsi di procura speciale notarile nella quale dovranno essere indicati la persona che, tra gli offerenti, abbia l'esclusiva facoltà di firmare l'offerta e di rilanciare con eventuali aumenti, definendone anche i limiti;
- in caso l'offerente sia persona giuridica - i dati identificativi (ragione sociale o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico), nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del/dei legali rappresentanti che sottoscrivono l'offerta, alla quale vanno allegate sia una recente visura camerale attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, che la fotocopia di un valido e non scaduto documento di identità del/dei rappresentanti legali.  
**Non dovranno mancare eventuali verbali del CdA ed in generale tutto ciò che occorre ad individuare il soggetto abilitato a presentare l'offerta ed a rappresentare la società, con esplicita individuazione di eventuali limiti al potere di agire;**
- in caso l'offerente sia minorenne - l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; all'offerta andrà allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del provvedimento autorizzatorio;

- in caso l'offerente sia avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la procura dovrà essere rilasciata **per atto pubblico notarile** e la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto;
- in caso l'offerente sia cittadino di altro stato, non facente parte della Comunità Europea, dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- più in generale la **procura speciale notarile** dovrà essere utilizzata ogni volta che ci sia da espletare un'attività delegata da altri e ogni volta che vi siano da porre in essere atti dispositivi del patrimonio altrui (ad esempio i rilanci in caso di cointestazione dell'acquisto, che impegnano anche il soggetto che materialmente non è abilitato a farli);
- **gli offerenti dovranno altresì dichiarare, anche a mezzo di procuratore speciale, la propria residenza o eleggere domicilio in Larino, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria del Tribunale;**
- la dichiarazione di aver letto 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 della procedura, del giorno della vendita e del lotto per il quale si intende partecipare;
  - b) l'indicazione del **prezzo offerto** che, a pena di inefficacia, **non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base** sopra indicato;
  - c) le indicazioni circa il tempo per il versamento del saldo (comunque **non superiore a centoventi giorni** dall'aggiudicazione, **TERMINE NON SOTTOPOSTO AL REGIME DELLA SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI PROCESSUALI E NON PROROGABILE**), il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;
  - e) l'indicazione della volontà di avvalersi versamento rateale del pagamento (solo ove questo sia previsto dall'Ordinanza di Vendita, al fine di garantire a tutti i potenziali offerenti, parità di condizioni);
  - f) **a pena di esclusione dalla gara, copia della contabile di versamento della cauzione** pagata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita;
  - g) dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 DPR 445/2000 e successive modifiche.
- 3) L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene (o diversamente dovrà essere allegata una procura speciale che prevede il potere delegato di sottoscrizione da parte di chi non firma in proprio) e riportare con precisione le quote e i diritti e che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente che risulterà firmatario.
- 4) Dovrà essere versata cauzione, a garanzia dell'offerta, **non inferiore al 10% del prezzo offerto**, mediante bonifico bancario con **causale "versamento cauzione"**, da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno di apertura delle buste (**si consigliano 4-5 giorni prima della scadenza delle offerte**).  
**La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.**  
**Le somme relative alle cauzioni che non risulteranno accreditate alla data della vendita comporteranno l'esclusione dell'offerente.**

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

**PEI N. 20/2022 TRIBUNALE DI LARINO**

**IBAN: IT70 C054 2441 1300 0000 1001 331**

**Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione, è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la 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 e tutte le offerte saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le offerte presentate saranno irrevocabili fino alla fine delle operazioni di vendita.**

- 5) L'offerta dovrà essere accompagnata dal versamento dell'imposta di bollo pari ad € 16,00 il cui versamento potrà essere assolto con le modalità telematiche che verranno prospettate all'atto della presentazione dell'offerta o anche mediante il versamento, in aggiunta alla cauzione, della somma dovuta per l'imposta predetta **(in tale ultimo caso si chiede di allegare alla PEC di inoltro dell'offerta anche il codice hash - che verrà generato nel corso della presentazione dell'offerta - utile all'effettuazione del pagamento del bollo per via telematica).**

Il mancato assolvimento dell'imposta di bollo NON COMPORTERA' l'esclusione dell'offerta ma comunque avvierà il recupero dell'imposta.

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

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura di plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale al quale si saranno accreditati per la presentazione dell'offerta e dunque, risultare on line entro l'inizio della gara. Ove il delegato non sia in grado di procedere puntualmente 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.

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

**Il professionista delegato procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte e all'eventuale gara tra gli offerenti alle ore 17.00 e seguenti del giorno 17 aprile 2025 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 con le quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., l'offerta unica sarà senz'altro accolta se il valore della stessa sarà pari o superiore al prezzo base mentre, **se il suo valore sarà inferiore in misura non superiore a un quarto, non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravviserà la concreta possibilità di vendere, mediante un nuovo tentativo di vendita, ad un prezzo maggiore di quello offerto.**

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 sulla migliore offerta presentata (prezzo più alto, maggiore cauzione, minore termine di versamento saldo, presentazione più risalente i criteri di individuazione) 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 - tra tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail/chat.

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

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **tre minuti**.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi dall'ultima offerta/rilancio, **TRE MINUTI** senza che ci siano stati ulteriori rialzi.

L'offerente che avrà fatto la più alta ed ultima offerta valida sarà dichiarato provvisoriamente aggiudicatario del bene.

Indicativamente, il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene, mediante bonifico bancario, decurtandole dell'imposta di bollo (ove questo non sia stato versato telematicamente) e delle spese del bonifico stesso.

**In caso di pluralità di offerte, qualora non si tenga alcuna gara, il bene sarà comunque aggiudicato a colui che risulterà il miglior offerente, anche in sua eventuale assenza.**

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

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

In caso di offerte di acquisto inferiori rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'Ufficio si riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge.

**Potranno formularsi anche offerte di acquisto inferiori al prezzo base ma non inferiori al prezzo minimo indicato, ma in tal caso il bene non verrà aggiudicato quando:**

- a. nel caso di unica offerta: qualora sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o venga ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- b. nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base: qualora sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto risulti comunque inferiore a quello base.

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

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

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

L'offerta **non** sarà considerata altresì efficace:

- se perviene oltre il termine massimo previsto per la presentazione delle offerte;
- se sarà inferiore di oltre un quarto al prezzo base;
- se l'offerente non presterà cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata.

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

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

### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima (ed allegati) depositata in atti (consultabile sui portali <https://www.spazioaste.it/>, <https://www.astalegale.net/>, <https://www.asteimmobili.it/>, <https://www.portaleaste.com/>), che deve qui intendersi per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, molestie o pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio, che devono ritenersi comuni a norma di legge, anche in relazione alla legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e quali risultano, altresì dalla relazione del CTU in atti.

In ogni caso valgono le seguenti condizioni:

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

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

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

L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o entro il termine eventualmente minore indicato nell'offerta d'acquisto), dovrà versare presso il professionista delegato il saldo del prezzo ed il fondo spese dovuto per gli adempimenti relativi al trasferimento, importo presumibilmente quantificabile nella misura del **15% del prezzo offerto oppure del 10% del prezzo offerto nel caso in cui l'offerente dichiari di volersi valere dei benefici prima casa**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **PEI N. 20/2022 TRIBUNALE DI LARINO**.

Si avverte che in mancanza si procederà ex art. 587 c.p.c..

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente a coprire le spese di trasferimento, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di 15 giorni decorrenti dalla richiesta del professionista delegato.

Le somme di cui sopra **potranno essere versate in alternativa** tramite bonifico bancario sul conto **IT70 C054 2441 1300 0000 1001 331** dandone comunicazione al professionista delegato.

## EVENTUALE ATTRIBUZIONE DIRETTA

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

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

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41 comma IV, D.Lgs. n. 385/1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 01.01.1994, nel termine di 20 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 I, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D.Lgs. 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 5 giorni (a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax), il proprio complessivo credito in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale Banca o Istituto; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria e, perciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro 15 giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., (in caso di vendita senza incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma V, D.Lgs. 385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 01.01.1994, entro 15 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 2/5 al residuo credito dell'Istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma I, 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 sarà tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto, le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di 15 giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c., (in caso di vendita senza incanto), ex art. 41 comma 5, D.Lgs. 385/1993. Unitamente al decreto sarà comunicata nota analitica dell'importo da versare all'Istituto di credito.
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 01.01.1994, nel termine di 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma I, R.D. 646/1995, applicabile in virtù di disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D.Lgs. n. 385/1993). Il subentro nel contratto di mutuo sarà subordinato al consenso dell'Istituto.

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

- pubblicazione per estratto, sulla rivista "Newspaper aste", con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;
- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sui siti internet <https://www.spazioaste.it/>, <https://www.astalegale.net/>, <https://www.asteimmobili.it/>, <https://www.portaleaste.com/>;
- sul sito internet del Ministero della Giustizia in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche".

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

L'art. 560, comma 5, quarto periodo, cpc, in combinato disposto con il comma 4 bis dell'art. 4 D.L. 59/2016, introdotto in sede di conversione dalla L. 119/2016, prevede che la richiesta di visita venga formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVB) accessibile agli indirizzi: [https://pvp.giustizia.it](https://pvp.giustizia.it;); [https://venditepubbliche.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". Per prenotare occorre compilare obbligatoriamente i campi "cognome", "nome", "email", "conferma email", "telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode, avv. Saverio Carfagna, il quale entro quindici giorni dalla comunicazione della richiesta consentirà la visita dei beni in vendita, previo appuntamento con gli interessati.

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

A completezza delle indicazioni precedenti e per tutte le informazioni e i chiarimenti circa le modalità di partecipazione alla vendita telematica, predisposizione ed invio dell'offerta, versamento della cauzione, assistenza, esame delle offerte, eventuale gara tra offerenti, aggiudicazione e per ogni altro eventuale incombente, si deve far riferimento agli allegati al presente avviso di vendita, all'Ordinanza e al suo allegato n° 1 (modalità partecipazione alla vendita telematica), che devono considerarsi parte integrante del presente avviso e **che devono obbligatoriamente essere consultati**. Per ulteriori informazioni e istruzioni di carattere generale si rinvia altresì al "manuale utente" disponibile all'interno dei portali <https://www.spazioaste.it/>, <https://www.astalegale.net/>, <https://www.asteimmobili.it/>, <https://www.portaleaste.com/>.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso il professionista delegato.

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

Larino, 20 gennaio 2025

Il Professionista Delegato  
avv. Saverio Carfagna