

**TRIBUNALE DI LARINO**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

**Procedura esecutiva immobiliare n. 81/2018 R.G.Es.**

**Promossa da: UniCredit S.p.A.**

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

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

**RENDE NOTO**

che il giorno **11 aprile 2025, alle ore 16.00**, è fissato il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la

**VENDITA SENZA INCANTO**

delle unità immobiliari di seguito descritte che si terrà con modalità telematiche alle **ore 16.00** e seguenti del giorno **17 aprile 2025**, con postazione presso lo studio dello scrivente professionista delegato in Larino alla via Marra, n. 10

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

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali [www.spazioaste.it](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 (a pena di nullità dell'offerta) essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

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

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

**DESCRIZIONE IMMOBILI**

**LOTTO UNO: terreno agricolo** insistente a CASACALENDA Contrada Pella Liscia per la quota di 11/18 di piena proprietà del debitore e 7/18 di proprietà del debitore, e quindi per il totale di 1/1.

Non esistono strade di accesso diretto o altre che portano in prossimità dei beni pignorati.

Le particelle n. 152, 154, 160 foglio n. 36 possono essere assimilate a bosco ceduo di superficie

complessiva di 00 ha 29 are 70 ca (2'970 mq). La particella n. 162, attualmente non è coltivata né utilizzata ed è ben visibile la presenza di vegetazione spontanea. Il Lotto n. 1 confina a Nord con la p.lla 143 foglio n. 36 di proprietà dei sigg. [REDACTED] e con la p.lla 153 foglio n. 36 di proprietà della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] ad Est con le p.lle 144 e 155 foglio n. 36 di proprietà dei sigg. [REDACTED] a Sud Est con le p.lle 163 e 164 foglio n. 36 di proprietà della sig.ra [REDACTED] a Sud

con le p.lle 174 e 175 foglio n. 36 di proprietà della sig.ra [REDACTED]; a Sud Ovest con la p.lla 161 foglio n. 36 di proprietà del sig. [REDACTED] ad Ovest con la p.lla 4 foglio n. 45 di proprietà della sig.ra [REDACTED]; a Nord Ovest con la p.lla 151 foglio n. 36 di proprietà del sig. [REDACTED]

Nel NCT del comune di Casacalenda i beni sono così individuati:

**foglio 36 particella 152**, qualita/classe bosco ceduo, superficie 1340, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale euro 0,48;

**foglio 36 particella 154**, qualita/classe bosco ceduo, superficie 1020, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale euro 0,37;

**foglio 36 particella 160**, qualita/classe pascolo, superficie 610, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale euro 0,25;

**foglio 36 particella 162**, qualita/classe seminativo, superficie 3070, reddito agrario 7,13 €, reddito dominicale euro 3,17.

#### **AVVERTENZE:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 82 del 06/07/1985, l'immobile ricade in zona E "agricola, sottozona E1 e E2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona 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: **€. 0,00**

**PREZZO BASE : € € 2.036,25** (euro duemilazerotrentasei/25) oltre iva se dovuta ed eventuali oneri

**OFFERTA MINIMA: 1.527,19** ( euro millecinquecentoventisette/19) oltre iva se dovuta ed eventuali oneri

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO DUE: immobile urbano** insistente in Casacalenda in vico Piave

quota di: 5/9 di piena proprietà debitore e 4/9 di piena proprietà debitore, e quindi per il totale di 1/1. Il fabbricato presenta il suo accesso principale su Vico Piave attraverso un portone in legno con doppia anta dogata. L'altezza utile interna dei locali è così definita: piano terra mt 2,95, piano secondo mt 2,80 mt e piano sottotetto che presenta un'altezza media di mt 2,05.

Si compone di: una cucina/soggiorno; un disimpegno; un wc; un sottoscala/ripostiglio; un vano scala; un bagno al piano primo; una camera; un balcone; una soffitta. La pavimentazione al piano terra è realizzata con marmette di graniglia bianca e gialla. All'interno della stanza si evidenzia il solaio a voltine e putrelle in ferro e un camino rustico. Attraverso un varco privo di porta battente (è presente solo il controtelaio ligneo) si accede ad un piccolo disimpegno che immette da un lato al wc e dall'altro al sottoscala adibito a ripostiglio. Il vano scala presenta le pedate realizzate con lastre lapidee in pietra locale, mentre le alzate sono rivestite in pietra da taglio venata dal colore ambrato. Il corrimano è in legno. La stessa da collegamento al piano primo, ovvero, alla camera da letto e al bagno. La pavimentazione è realizzata in gres così come i rivestimenti dei bagni e della cucina. Le pareti sono tinteggiate con idropittura dai colori tradizionali al piano terra, mentre le pareti al piano primo sono rivestite con carta da parati. Il sottotetto risulta grezzo, presenta un solaio di copertura con travature e tavolato in legno, rinforzato con putrelle in ferro. Gli infissi sono in legno con controbattenti oscuranti interni, le porte interne sono del tipo in legno tamburate con essenza color ciliegio chiaro in parte cieche in parte a vetro. L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è asservito per mezzo di boiler scaldacqua. Non è presente impianto di riscaldamento e pertanto non sono presenti radiatori. L'impianto elettrico non rispetta i criteri della Norma CEI 64 - 08 in materia di dotazioni minime per ambienti. All'interno del fabbricato, sono presenti ammaloramenti allo stato superficiale degli intonaci determinati da infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal sottotetto e pertanto dal manto di copertura e dalla canna fumaria del camino. Il fabbricato non risulta interessato da danni derivanti dagli eventi sismici del 31.12.2002 e successivi e pertanto non risultano fessurazioni su alcun maschio murario. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,87. Identificazione catastale: foglio 52 particella 92 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 103,81 Euro, indirizzo catastale: vico piave n.2, piano: T-1-2;

Coerenze: L'immobile confina a Nord con la p.lla 90 foglio n. 52 sub 1-2 di proprietà del sig. [REDACTED] ad Ovest con la p.lla 91 foglio n. 52 di proprietà dei sigg. [REDACTED] a Sud e ad

Est rispettivamente con le strade locali di Vico Piave e Vico Grappa. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 60.

Nel NCU del comune di Casacalenda l'immobile è così individuato:

**foglio 52 particella 92**, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 103,81 Euro, indirizzo catastale: vico Piave n.2, piano: T-1-2.

Coerenze: L'immobile confina a Nord con la p.lla 90 foglio n. 52 sub 1-2 di proprietà del sig. ██████████

██████████ ad Ovest con la p.lla 91 foglio n. 52 di proprietà dei sigg. ██████████  
██████████ a Sud e ad Est rispettivamente con le strade locali di Vico Piave e Vico Grappa.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, Immobile costruito nel 60.

**PREZZO BASE : : € 19.980,00** (euro diciannovemilanovecentoottanta/00) ) oltre iva se dovuta ed eventuali oneri

**OFFERTA MINIMA: € 14.985,00** ( euro quattordicimilanovecentoottantacinque/00) oltre iva ed eventuali oneri

\*\*\*\*\*

### **LOTTO TRE**

**terreno agricolo** a MORRONE DEL SANNIO Contrada Latomanno (Valle Stirpe) per la quota di 1/2 di proprietà del debitore e di 1/2 di proprietà del debitore, e quindi per il totale di 1/1.

La particella n. 43 presenta allo stato dei luoghi una superficie seminativa di 2163 mq, è attraversata da una strada interpoderale di superficie 163 mq e la restante parte di 1644 mq è incolta con presenza di vegetazione spontanea dovuta alla presenza del vallone di raccolta acque a Nord, mentre a Sud per l'evidente movimento franoso attivo; la particella n. 103 è attraversata dalla stradina di accesso all'intero Lotto, per una superficie di 20 mq; la particella n. 159 è attraversata dalla stradina di accesso all'intero Lotto, per una superficie di 59 mq; la particella n. 366 è attraversata dalla stradina di accesso all'intero Lotto, per una superficie di 50 mq. Inoltre è interessata dal movimento franoso attivo che sta compromettendo la stabilità dell'uliveto (vedi foto n. 5); la particella n. 490 è attraversata dalla stradina di accesso all'intero Lotto, per una superficie di 93 mq; la particella n. 512 presenta allo stato dei luoghi una superficie seminativa di 2603 mq, è attraversata da una strada interpoderale di superficie 192 mq e la restante parte di 895 mq è incolta con presenza di vegetazione spontanea dovuta alla presenza del vallone di raccolta acque a Nord, mentre a Sud per l'evidente movimento franoso attivo; la particella 521 è attraversata dalla stradina principale di accesso al lotto e dalle sue diramazioni secondarie di accesso ad altre particelle di superficie complessiva di 295 mq. sulla stessa, inoltre, è presente una rimessa di attrezzi agricoli di 23 mq lordi su di un piano, con una piccola area di corte di 47 mq per un'area complessiva di 70 mq. Sul lato destro della stradina è presente un querceto di 200 mq, Pertanto la superficie di uliveto è di soli 1095 mq e di seminativo di 480 mq. la particella n. 518 presenta allo stato dei luoghi una superficie seminativa di 5350 mq mentre la restante parte di 6490 mq è di natura querceto. Sulla parte seminativa è molto evidente un movimento franoso attivo. La superficie complessiva della stradina, con le sue diramazioni secondarie, che interessano i beni pignorati è di 872 mq. Sullo stesso Lotto è presente un fabbricato, composto da un piano terra e da un piano seminterrato, edificato sull'area rurale censita al Catasto Terreni della Prov. di Campobasso al foglio n. 11 particella n. 101 di superficie 00 ha, are 00, 30 ca. Dai rilievi metrici effettuati risulta che la superficie lorda del fabbricato corrisponde alla superficie catastale dell'area rurale. Sulla p.lla 521 come sopra descritto, è ubicata una rimessa per attrezzi agricoli. L'area esterna ( stradina, zona parcheggio e corte comune alle varie proprietà), in parte è realizzata in misto stabilizzato e per altra parte in cemento di scarsa qualità, oltre che per ulteriore parte in terra battuta. Al fabbricato si accede dalla p.lla 482, di altra proprietà, presenta il suo accesso principale dall'area di corte attraverso un portone in legno con doppia anta. L'altezza utile interna dei locali al piano terra è di mt 2,70, è definito da un unica stanza avente funzione di camera da letto, senza tramezzature interne, è presente solo una piccola finestra in legno. La pavimentazione è realizzata con pietre a tessitura regolare allo stato grezzo. Il solaio di copertura è realizzato con travature e tavolato in legno con sovrastante manto in coppi, gli intonaci interni si presentano in pessime condizioni così come lo stesso solaio di copertura, a determinarne lo stato di degrado sono le evidenti infiltrazioni meteoriche provenienti dal tetto. Si denota l'inesistenza dell'impianto idrico e pertanto dell'impianto di produzione di acqua calda sanitaria, di riscaldamento e di smaltimento delle acque reflue. Al piano seminterrato si accede dalla scala esterna costruita sulla p.lla 97 di altra proprietà, tramite una piccola porta in legno. L'altezza utile interna di mt 2,30, costituita da un unico vano adibito a pollaio. La muratura perimetrale è in pietra grezza senza intonaco. Il pavimento è realizzato da battuto di cemento grezzo. Il solaio intermedio tra piano terra e piano

seminterrato si presenta a vista con putrelle in ferro e voltine con mattoni posti in foglio. Come sopra descritto, sulla p.lla 521 è ubicata una rimessa per attrezzature agricole. Le parti murali sono realizzate con mattoni, la copertura con fogli di lamiera ondulata in appoggio. Non esiste pavimentazione in alcun impianto.

Il Lotto confina a Nord con le particelle: nn. 40,41 del foglio n.11 di proprietà dei sigg.ri [redacted] [redacted] nn. 44, 45, 46 del foglio n.11 di proprietà dei sigg.ri [redacted] [redacted] ad Est con le particelle: n. 549 del foglio n.11 di proprietà del sig. Minotti Raffaele; n. 550 del foglio n.11 di proprietà dei sigg.ri [redacted] [redacted] nn. 104, 105, 106 del foglio n.11 di proprietà dei sigg.ri [redacted] [redacted] n. 160 del foglio n.11 di proprietà della sig. [redacted] a Sud con la particelle n. 519 del foglio n.11 di proprietà del sig. [redacted] e con la strada vicinale "Cibiglione". Ad Ovest con le particelle: n. 155 del foglio n.11 di proprietà dei sigg.ri [redacted] [redacted] n. 519 del foglio n.11 di proprietà del sig. [redacted] n. 93 del foglio n.11 di proprietà dei sigg.ri [redacted] [redacted]; n. 94 del foglio n.11 di proprietà del sig. Di Iorio Domenico; n. 158 del foglio n.11 di proprietà del sig. [redacted] n. 558 del foglio n.11 di proprietà del sig. [redacted]; n. 559 del foglio n.11 di proprietà del sig. [redacted] n. 96 del foglio n.11 di proprietà dei sigg.ri [redacted] [redacted] nn. 97, 102, 482, 483 del foglio n.11 di proprietà dei sigg.ri [redacted] [redacted]. Inoltre la particella n. 100 (area rurale), è un fabbricato rurale costruito in adiacenza al fabbricato costruito sulla particella n. 101 sempre di proprietà dei sigg.ri [redacted] [redacted] la n. 104 divide il lotto n.3 in due sotto lotti rendendo di fatto le particelle n. 42,43,101,103,366 e 512 un fondo intercluso. Per tale ragione il CTU ritiene che debba essere frazionata la stradina e le relative aree comuni come già sopra ampiamente descritto.

Identificazione catastale:

**foglio 11 particella 42** (catasto terreni), porzione aa, qualita/classe uliveto/3, superficie 383, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale euro 0,89

**foglio 11 particella 42** (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco ceduo/2, superficie 977, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale euro 0,56;

**foglio 11 particella 43** (catasto terreni), qualita/classe seminativo/5, superficie 3970, reddito agrario 9,23 €, reddito dominicale euro 2,26;

**foglio 11 particella 103** (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato/1, superficie 190, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale euro 0,05;

**foglio 11 particella 159** (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto/3, superficie 482, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale euro 1,12;

**foglio 11 particella 159** (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo/3, superficie 278, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale euro 0,36;

**foglio 11 particella 366** (catasto terreni), qualita/classe uliveto/3, superficie 320, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale euro 0,74;

**foglio 11 particella 490** (catasto terreni), qualita/classe querceto/U, superficie 2230, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale euro 2,30;

**foglio 11 particella 512** (catasto terreni), qualita/classe seminativo/5, superficie 3690, reddito agrario 8,58 €, reddito dominicale euro 2,10;

**foglio 11 particella 521** (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto/3, superficie 1336, reddito agrario 2,41 €, reddito dominicale euro 3,10;

**foglio 11 particella 521** (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo/3, superficie 804, reddito agrario 2,08 €, reddito dominicale euro 1,04;

**foglio 11 particella 522** (catasto terreni), qualita/classe querceto/U, superficie 990, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale euro 1,02;

**foglio 11 particella 518** (catasto terreni), qualita/classe seminativo/4, superficie 11840, reddito agrario 27,52 €, reddito dominicale euro 9,78;

**foglio 11 particella 101** (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 0.

**PREZZO BASE : € 10.570,95** ( euro diecimilacinquecentosettanta/95) oltre iva se dovuta ed eventuali oneri

**OFFERTA MINIMA: € 7.928,45** ( euro settemilanovecentoventotto/45) oltre iva se dovuta ed eventuali oneri

**SI AVVERTE CHE**

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

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

1) Ogni offerente – tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita – dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., entro le ore 16.00 del 11 aprile 2025 offerta di acquisto.

Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali [www.spazioaste.it](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): si veda il paragrafo sintesi delle modalità di partecipazione **allegato 1 al presente avviso ed alla ordinanza di vendita, da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto**) seguendo le indicazioni riportate a seguire e sul portale nonché contenute nel "Manuale Utente" disponibile sempre all'interno del portale indicato, oltre che presenti all'interno dell'annuncio pubblicato sui siti [www.spazioaste.it](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).

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.**

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

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

- in caso l'offerente sia persona fisica - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, permesso o carta di soggiorno se straniero, recapito telefonico dell'offerente, il suo regime patrimoniale, in caso sia coniugato, con indicazione di tutte le generalità del coniuge, se in regime di comunione legale, alla quale vanno allegate le copie fotostatiche di un valido e non scaduto documento di identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge in caso di comunione) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
- in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- in caso l'offerente sia persona giuridica - i dati identificativi (ragione sociale o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico), nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del/dei legali rappresentanti che sottoscrivono l'offerta, alla quale vanno allegate sia una recente visura camerale, attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, che la fotocopia di un valido e non scaduto documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso l'offerente sia minorenne - l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. All'offerta andrà allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e del provvedimento autorizzatorio;

- in caso l'offerente sia avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto;
- in caso l'offerente sia cittadino di altro stato, non facente parte della Comunità Europea, dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- gli offerenti dovranno altresì dichiarare, anche a mezzo di procuratore speciale, la propria residenza o eleggere domicilio in Larino, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria del Tribunale;
- la dichiarazione di aver letto al relazione di stima e di averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato dell'immobile.

2) L'offerta inoltre dovrà contenere:

- a) l'indicazione della procedura, del giorno della vendita e del lotto per il quale si intende partecipare;
  - b) l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato;
  - c) le indicazioni circa il tempo (comunque non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, non prorogabili e non soggetti alla sospensione feriale dei termini processuali), il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
  - e) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita (si veda "versamento della cauzione" di Allegato 1)
  - f) Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 DPR 445/200 e successive modifiche.
- 3) L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, e riportare con precisione le quote e i diritti e che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente che risulterà firmatario.
- 4) **Dovrà essere versata cauzione, a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto (a cui andrà aggiunta la somma di € 16,00 a titolo di pagamento dell'imposta di bollo) mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione", da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno di apertura delle buste. La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.**

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

**TRIBUNALE DI LARINO P.E.I. N° 81/2018 R.G.ES.**

**BANCA POPOLARE DI BARI - FILIALE DI TERMOLI**

**IBAN: IT09 Z054 2441 1300 0000 1000 787**

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

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

**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 n. 848 780013 dalle ore 9. 30 alle 13.00 e dalle 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura di plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare *on line* entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la

gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, tramite la messaggistica del portale, agli offerenti ed agli interessanti che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, e nel contempo indicherà il nuovo orario previsto.

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

**Il professionista delegato procederà previa apertura dei plichi telematici** all'esame delle offerte e all'eventuale gara tra gli offerenti all'udienza del **17 aprile 2025, ore 16.00** con modalità sincrona telematica. Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'offerta non sarà considerata efficace:

- se perviene oltre il termine sopra indicato;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata.

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

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

## **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

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

In ogni caso valgono le seguenti condizioni:

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

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

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

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

L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o il termine minore eventualmente indicato nell'offerta d'acquisto), dovrà versare presso il professionista delegato il saldo del prezzo ed il fondo per le spese di trasferimento (presumibili nella misura del 15% del prezzo dell'aggiudicazione, o del 10% del prezzo di aggiudicazione qualora l'acquirente dichiari di volersi avvalere dei benefici fiscali "prima casa"), dedotta la cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: Tribunale di Larino **P.E.I. n. 81/2018** da Istituto di credito presente sulla piazza del Tribunale di Larino. Si avverte che in mancanza si procederà *ex art. 587 c.p.c.*

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

Le somme di cui sopra potranno essere versate in alternativa tramite bonifico bancario sul conto **IT09 Z054 2441 1300 0000 1000 787** dandone comunicazione al professionista delegato.

#### **EVENTUALE ATTRIBUZIONE DIRETTA**

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

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

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 cpc (art. 41 comma IV, D.Lgs. n. 385/1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'Istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto, entro 5 giorni (a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax), il proprio complessivo credito in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale Banca o Istituto; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria e, perciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

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

- entro 15 giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., (in caso di vendita senza incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma V, D.Lgs. 385/1993);

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

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

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

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

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

pubblicazione dello stesso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art 173 bis disp. Att. cpc, sui siti internet [www.astalegale.net](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);

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

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

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

<https://pvp.giustizia.it>;

[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

<https://venditepubbliche.giustizia.it>;

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". Per prenotare occorre compilare obbligatoriamente i campi "cognome", "nome", "email", "conferma email", "telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode, avv. Michele Liguori, il quale entro quindici giorni dalla comunicazione della richiesta consentirà la visita dei beni in vendita, previo appuntamento con gli interessati.

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

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

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere acquisite in cancelleria o presso lo studio del professionista delegato/custode, avv. Michele Liguori, sito in Larino (CB) alla Via Marra n. 10, tel. 0874/824790 e\_mail: [michele65liguori@gmail.com](mailto:michele65liguori@gmail.com)

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

Larino, 16 gennaio 2025

Il Professionista delegato  
*avv. Michele Liguori*