

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
Procedura esecutiva immobiliare n. 45/2022 R.G.
Primo esperimento

La sottoscritta dott.ssa Daniela Berchicci, con studio in Campobasso, alla Via S. Giovanni n. 15/C, professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 45/2022 R.G., visti gli articoli 569 e seguenti del codice di procedura civile

RENDE NOTO

che il giorno **15.10.2025, alle ore 11:15**, presso il proprio studio in Campobasso alla Via S. Giovanni n. 15/C, si svolgerà, tramite il portale delle vendite telematiche www.garavirtuale.it del gestore della vendita telematica società GRUPPO EDICOM S.P.A, la **vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona** della piena proprietà del compendio oggetto di pignoramento, come identificato nella relazione di stima a firma dell'esperto estimatore:

LOTTO 1:

Locale commerciale sito in Campobasso (CB), al Corso Bucci n.44, identificato presso il Catasto Fabbricati al Foglio n. 120 – Particella n. 380 – Subalterno n. 67 – Categoria D/8 – Rendita € 7.036,80. Superficie commerciale arrotondata all'unità = Mq 561.00. L'edificio nel quale trova posto l'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicato nell'area urbana del comune di Campobasso e ricade nella zona urbanistica "B" – Conservazione e parziale trasformazione – del vigente P.R.G. La sua costruzione può essere datata prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte n.765 del 01/09/1967, si compone di n.6 piani fuori terra, affaccia su corso Bucci con la facciata principale e su terrazzo interno con quella posteriore. Il locale è attualmente occupato.

PREZZO BASE: € 634.226,46

Offerta minima: € 475.670,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 2:

Locale commerciale sito in Campobasso (CB), alla Via Sant'Antonio Abate n.72, identificato presso il Catasto Fabbricati al Foglio n. 56 – Particella n. 296 – Subalterno n. 1 – Categoria C/1 – Rendita € 715.81. Superficie commerciale arrotondata all'unità = Mq 112.00. L'edificio nel quale trova posto l'unità immobiliare staggito è ubicato nel centro storico del comune di Campobasso e ricade nella zona urbanistica "A" – Conservazione, restauro e risanamento – del vigente P.R.G. La sua costruzione risale ai secoli scorsi e quindi può essere datata prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte n.765 del 01/09/1967. Esso si compone di n.3 piani fuori terra e affaccia su via Sant'Antonio Abate con la facciata principale. Il locale è attualmente libero da qualsiasi attività ed è costituito al piano terra da una sala ristorante, da una cucina, da un servizio igienico e da un sottoscala e al piano interrato da un'altra sala ristorante collegata da una scala interna al piano superiore.

PREZZO BASE: € 44.356,70

Offerta minima: € 33.268,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 3:

Immobile residenziale sito Campobasso (CB), alla Via Sant'Antonio Abate n.70, identificata presso il Catasto Fabbricati al Foglio n. 56 – Particella n. 296 – Subalterno n. 7 – Categoria A/3 classe 5 – Rendita € 542.28. Superficie commerciale arrotondata all'unità = Mq 213.00. L'edificio è ubicato nel centro storico del comune di Campobasso e ricade nella zona urbanistica "A" – Conservazione, restauro e risanamento – del vigente P.R.G. La sua costruzione risale ai secoli scorsi e quindi può essere datata prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte n.765 del 01/09/1967. Esso si compone di n.3 piani fuori terra ed è composto da un vano scala in comune e da quattro monolocali. L'immobile è attualmente occupato solo con riferimento a uno di essi.

PREZZO BASE: € 59.347,76

Offerta minima: € 44.511,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Si segnala che, giusta perizia a firma del CTU, Geom Luca Mignogna: pe quanto concerne l'immobile di cui lotto 1 *“da un'attenta analisi della documentazione catastale estratta, del titolo di provenienza, della documentazione già agli atti e di altre indagini di varia natura si è potuto rilevare l'assenza di diritti reali di terzi e di servitù attive e passive e la presenza del vincolo di natura paesaggistica sull'immobile. Esistono, inoltre, quattro procedure di pignoramento del canone locativo di cui una esecutiva. Dopo aver eseguito le dovute ricerche, presso l'amministratore di condominio, e dalle analisi effettuate sui documenti estratti, bilancio preventivo dell'esercizio ordinario 2023/2024, riparto dei lavori già realizzati sulle facciate, riparto dei lavori già effettuati sul terrazzo, si è potuto stabilire che: l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione condominiali ammonta ad € 2.160,93; saldo di fine esercizio precedente ammonta ad un passivo di € 1.352,75; le spese relative ai lavori sulla facciata non saldate ammontano ad € 1.748,32; le spese non pagate relative ai lavori eseguiti sul terrazzo condominiale sono pari ad € 15.032,27. Per quanto concerne la Regolarità edilizia ed urbanistica, l'edificio in oggetto ricade nella zona urbanistica "B" – Conservazione e parziale trasformazione – del vigente P.R.G e la sua realizzazione è datata prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte n.765 del 01/09/1967, come anche dichiarato nell'atto di provenienza. Dopo aver eseguito accurate ricerche presso il S.U.E. del comune di Campobasso e da confronti diretti con il tecnico che ha curato la pratica, si è potuto stabilire che, in seguito a decreto di citazione a giudizio della Procura della Repubblica del 18/01/2002 per la realizzazione di lavori in assenza di autorizzazioni edilizie, e più precisamente inerenti la modifica dell'ingresso del locale e lo spostamento e sostituzione delle canne fumarie con due in rame, è stata depositata la richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria con prot. n.28561 del 09/12/2004. L'iter autorizzativo si concludeva con la richiesta da parte del comune di Campobasso, in data 17/07/2007 con prot. n.20150, di ulteriore documentazione integrativa che non fu mai prodotta e trasmessa dalla proprietà. Il procedimento, quindi, risulta incompleto e il Permesso di Costruire in sanatoria non è stato mai rilasciato dal comune di Campobasso. Considerata la tipologia della documentazione da trasmettere e che alcuni documenti già sono stati prodotti, è possibile affermare che sussistono tutti i presupposti per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria. Dal punto di vista urbanistico quindi, poiché il rilascio del P. di C. in sanatoria risulta essere una formalità, visti i pareri positivi del S.U.E. del comune di Campobasso e della Soprintendenza per i beni architettonici della Regione Molise, se ne può affermare la sua regolarità e conformità. La destinazione d'uso dell'immobile è commerciale ed è compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale sia con quella censita in catasto. Non è stato possibile rinvenire nessun certificato di abitabilità/agibilità. Come sopra riportato, il procedimento autorizzativo in sanatoria può essere perfezionato con la presentazione della documentazione richiesta dal comune di Campobasso con nota prot. n.20150 del 17/07/2007. In particolare, dal punto di vista economico, la sanzione prevista dall'art. 167 del D. Lgs n.42 del 22/01/2004 richiesta nella nota del comune in acconto di € 250.00, può essere aggiornata ad € 516.00 mentre la marca da bollo di € 14.62 ad € 16.00. Il totale dell'esborso economico può essere determinato in € 532.00”*. Con riferimento agli immobili di cui ai lotti 2 e 3 *“da un'attenta analisi della documentazione catastale estratta, del titolo di provenienza, della documentazione già agli atti e di altre indagini di varia natura si è potuto rilevare l'assenza di diritti reali di terzi e di servitù attive e passive e la sola presenza del vincolo di natura paesaggistica. Non è stato necessario acquisire informazioni sulle spese fisse di gestione e/o manutenzione e condominiali, né il regolamento di condominio, in quanto lo stesso non è costituito. Per quanto*

concerne la regolarità edilizia ed urbanistica, l'edificio in oggetto ricade nella zona urbanistica "A" – Conservazione, restauro e risanamento – del vigente P.R.G e la sua realizzazione è datata prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte n.765 del 01/09/1967, come anche dichiarato nell'atto di provenienza. Da ricerche effettuate presso il S.U.E. del comune di Campobasso non risultano essere stati rilasciati titoli edilizi di varia natura nel corso degli anni. Dal punto di vista urbanistico quindi se ne può affermare la sua regolarità e conformità. La destinazione d'uso dell'immobile è commerciale, per il lotto 2, e residenziale, per il lotto 3, ed è compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale che con quella censita in catasto. Non è stato possibile rinvenire nessun certificato di abitabilità/agibilità".

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da intendersi per intero richiamata e trascritta, ove potranno ricavarsi ulteriori informazioni sugli stessi.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Come da ordinanza del G.E. -dott.ssa Rossella Casillo- del 13 marzo 2025, **la vendita avverrà in via esclusivamente telematica, con eventuale gara tra gli offerenti in modalità telematica asincrona.**

Le offerte di acquisto degli offerenti dovranno pervenire, entro le ore **12:00 del 10.10.2025**, secondo le segue modalità:

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli

interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN ORDINE ALLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal D.M. n. 32/2015:

a) per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Dovranno inoltre essere allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale degli offerenti; se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;

b) i dati identificativi del bene e il numero di lotto per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto (a pena d'inefficacia dell'offerta ex art. 571, co. 3, c.p.c.);

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

Si precisa che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

2) all'offerta dovrà essere allegata la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo

della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ed andrà versata esclusivamente con bonifico bancario recante quale causale *“versamento cauzione Proc. Es. n. 45/2022 Tribunale di Campobasso”*, sul conto corrente messo appositamente a disposizione dal gestore della vendita telematica, al **seguito IBAN: IT02A0326812000052914015770**.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che la cauzione risulti accreditata sul conto corrente del gestore della vendita telematica già al momento del deposito dell'offerta stessa, a pena di inefficacia dell'offerta.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo [hiip://pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

3) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

4) le spese e gli oneri tributari connessi al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre alla quota parte del 50% del compenso spettante al professionista delegato incaricato della predisposizione del decreto di trasferimento, nonché della sua registrazione, trascrizione e voltura, a norma del decreto ministeriale n. 227/2015 e al connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente; le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono, invece, a carico della procedura.

L'importo complessivo di tali oneri accessori (insieme al saldo prezzo) sarà comunicato dal professionista delegato entro venti giorni dall'esperimento di vendita.

A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo PEC o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione; **contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4, c.p.c., pena la decadenza dall'aggiudicazione;**

5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, sul libretto di deposito intestato alla procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato; se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del

prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del d.lgs. n. 385/1993), nel termine di 110 giorni dalla data anzidetta secondo le modalità stabilite al punto successivo;

6) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), non è necessario, dopo l'aggiudicazione, depositare istanza al G.E. ma occorre rivolgersi direttamente al professionista delegato, il quale verificherà l'esistenza delle condizioni legittimanti la istanza (ed anche l'avvenuta ammissione allo stato passivo nel caso di fallimento del debitore esecutato, richiedendo il deposito del decreto di esecutorietà dello stato passivo dal quale risulti la relativa ammissione) e provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura (quali quelle destinate alla liquidazione dei compensi del professionista e del custode) nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere. Così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà, invece, essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare, presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. Il professionista delegato sarà comunque tenuto ad acquisire tale documento. L'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

Nel caso in cui, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato. L'aggiudicatario, infine, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato);

7) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, così come nel caso in cui non sia resa, nel termine stabilito, la dichiarazione di cui all'art. 585, co 4, c.p.c., il G.E. (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) **dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione**, che dovrà essere trasferita dal conto corrente del gestore su apposito conto corrente e/o libretto intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E., che il professionista delegato provvederà ad aprire presso la Banca Popolare delle Province Molisane S.P.A.; analogo conto corrente e/o libretto dovrà essere aperto anche in caso di aggiudicazione, su cui trasferire la cauzione e su cui dovrà essere versato il saldo;

8) il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate telematicamente e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

9) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 15.10.2025, subito dopo il controllo delle offerte, e terminerà alle ore 12.00 del 17.10.2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 10 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il professionista delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine:

- dell'offerta originaria più alta;
- di quella assistita da cauzione più elevata;
- di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura;
- in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a euro 1.000,00.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante "e-mail" e "sms".

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma suindicata, sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite PEC dall'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante nonché tramite SMS.

Resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato l'offerta più alta, o, in caso di pari offerta, quella assistita da cauzione più elevata, o, in caso pari cauzione, quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima;

- entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il professionista delegato alla vendita ovvero il gestore provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari;
- il **giorno 17.10.2025**, decorso il termine sopra indicato, successivo alla scadenza della gara ed all'esito degli eventuali prolungamenti, terminata la gara, il professionista delegato aggiudica il lotto e/o i lotti secondo i criteri sopra indicati ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

ASSEGNAZIONE

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573, co. 1, c.p.c., il professionista, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti. Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.), rimettendo gli atti al G.E. mediante predisposizione della bozza del provvedimento di assegnazione, qualora ricorra, alternativamente, una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta è inferiore al prezzo-base;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte, ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al prezzo base;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte, ed in presenza di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base.

Il delegato si asterrà, quindi, dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare al migliore offerente nel caso contrario.

ASTA DESERTA

Qualora non siano state presentate offerte efficaci e la vendita non abbia avuto esito positivo, il delegato provvederà a disporre una nuova vendita ex art. 569 c.p.c., a nuove condizioni, operando la riduzione del prezzo fino a un quarto del precedente. Nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, il delegato provvederà a fissare immediatamente un ulteriore esperimento di vendita, da espletarsi con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base della metà (come previsto dall'art. 591 c.p.c.), provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e notificazione di un nuovo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
- 2) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

4) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

5) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione d'ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno sul libretto intestato alla procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia a cura del professionista mediante:

1) pubblicazione almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto di un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell'art. 490, primo comma, e dell'art. 631 bis c.p.c. A questo proposito, deve essere rilevato che, ai sensi del primo comma dell'art. 490, l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della giustizia, in un'area denominata “**portale delle vendite pubbliche**”, e che l'art. 631 bis c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore precedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo comporta l'estinzione della procedura. Occorre, inoltre, evidenziare che, ai sensi dell'art. 490, primo comma, in caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro, e di beni immobili, lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserita in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Ora, tenendo conto che, ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia, le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita, appare efficiente affidare la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale e sui siti internet **allo stesso soggetto gestore della vendita**, autorizzando la cancelleria ad inserire la Società nel registro informatico SIECIC con incarico di commissionario, così da poter accedere al PVP.

Qualora il creditore precedente sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato, e non vi siano creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, il professionista delegato trasmetterà società, gestore delle vendite, copia della delibera del consiglio dell'ordine degli avvocati con il quale la parte è stata ammessa al gratuito patrocinio.

Il gestore delle vendite, il giorno prima di quello fissato per la vendita, procederà a scaricare dal Portale la certificazione di avvenuta pubblicità sul PVP, e ad inviarla al professionista delegato che provvederà ad allegarla al verbale delle operazioni di vendita.

2) inserzione, per estratto, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. sui principali portali privati immobiliari, mediante il servizio **Rete Aste Real Estate**, ossia **Casa.it**, **Idealista.it**, **Bakeca.it**, nonché sul sito **Subito.it** e sul periodico **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, di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. modalità della vendita (telematica con gara asincrona)
- k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
- m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;

3) nei soli casi di terreni, abitazioni o locali adibiti a deposito o autorimessa ovvero all'esercizio di piccole attività commerciali o artigianali, almeno 25 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, a mezzo di pubblici manifesti (da affiggersi nel centro abitato del Comune in cui sono situati gli immobili oggetto della vendita); la richiesta di pubblicità mediante manifesti deve essere oggetto di specifica richiesta del professionista delegato, al quale compete la verifica della sussistenza delle condizioni per effettuare tale tipologia di pubblicità;

4) pubblicazione almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto sui siti internet **www.ivgmolise.it**, **www.asteannunci.it**, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c..

Copia dell'avviso di vendita dovrà essere trasmesso, contestualmente alla sua pubblicizzazione, al giudice dell'esecuzione e notificato al debitore esecutato ed alle parti.

Sarà cura del professionista delegato eliminare dalla copia della relazione di stima, da trasmettere alla società incaricata della pubblicità tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti).

- richiedere alla predetta società lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari che precedono di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) in qualità di gestore unico e centro di fatturazione con pagamento diretto agli editori e intestazione della fatturazione unica quietanzata al creditore procedente, almeno novanta (90) giorni del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., inviando alla stessa la documentazione da pubblicare su internet, il "Modulo richiesta servizi" compilato in ogni sua parte e la ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti per i servizi da svolgere, in una delle seguenti modalità:

- posta elettronica all'indirizzo e-mail del gestore;
- invio telematico della documentazione tramite l'apposita funzione presente nell'area riservata del sito internet del gestore.

Si rende noto, inoltre, che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 (art. 585, ultimo co., e art. 587, co. 1, c.p.c.);
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti **www.ivgmolise.it**, **www.asteanunci.it**;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- è a cura e spese dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica (nei casi previsti dalla legge) e di aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, prima dell'emissione del decreto di trasferimento;
- la proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento il quale sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

* * *

Maggiori informazioni potranno richiedersi, infine, presso la Cancelleria delle Esecuzioni, l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Campobasso alla via Galanti n. 19 (tel. 0874/416150) e al professionista delegato, dott.ssa Daniela Berchicci, con Studio in Campobasso alla Via San Giovanni 15/C (tel.: 0874.484529).

Campobasso, 06.06.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
dott.ssa Daniela Berchicci