

**TRIBUNALE DI LARINO**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA

(art. 490-570 e segg. c.p.c.)

*IV esperimento*

**Procedura esecutiva immobiliare n. 45/2023 R.G.Es.**

**Promossa da: KERMA SPV Srl.**

**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 luglio 2026, alle ore 12.00**, 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 16.30** e seguenti del giorno **16 luglio 2026**, 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:**

**a. fabbricato per abitazione al piano T-1- sottotetto** c/da San Vito n. 3 Casacalenda (CB) della superficie commerciale di 259,62 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di porzione di fabbricato disposto su tre livelli fuori terra -piano terra, primo e secondo sottotetto- ubicato a circa 3,5 km in direzione sud-est dal centro abitato di Casacalenda, in C.da "San Vito". Planimetricamente il fabbricato è composto da un corpo di fabbrica rettangolare -che comprende anche il fabbricato di cui alla p.lla 163 (di altra proprietà)- ultimato nei primi anni '80 dello scorso secolo. L'adduzione al fabbricato avviene da una stradina vicinale denominata Fonte Altieri a sua volta collegata alla S.S. 87 Sannitica. Il fabbricato presenta una struttura portante costituita da muratura portante perimetrale, e pilastrature in calcestruzzo armato centrali. I

solai sono in laterizio con irrigidimenti in travetti in c.a.p. La copertura è a doppia falda inclinata. Alla data del sopralluogo il fabbricato risultava così composto: sono presenti n. 2 abitazioni entrambe con accesso sul fronte sud del fabbricato. Al piano terra è presente un'abitazione, come detto, ricavata dall'accorpamento del sub 2 e sub 3. L'abitazione consta di ampio vano d'ingresso destinato a zona giorno, tre camere e due locali igienici per complessivi 100 mq circa di superficie utile interna. L'altra abitazione, che occupa l'intero primo piano è dotata di locali accessori sia al PT che al 2<sup>^</sup> piano sottotetto. Il raggiungimento avviene attraverso una scalinata interna. Il vano accessorio al PT, destinato a vari usi, è composto da un unico ambiente della superficie interna di circa 18 mq, con accesso dal corpo scale. L'abitazione consta, invece, di un ampio salone d'ingresso (53 mq ca), due camere da letto, un servizio igienico per complessivi 108 mq ca. di superficie utile interna. Sempre al 1<sup>^</sup> piano è presente un ulteriore vano, destinato a ripostiglio con accesso dal pianerottolo delle scale. Dal corridoio, attraverso una scala in ferro e legno, è possibile raggiungere il 2<sup>^</sup> piano sottotetto che interessa l'intera superficie dei piani sottostanti. Qui è presente un unico vano della superficie interna di circa 138 mq, solo parzialmente utilizzabile per via delle altezze interne. L'ambiente è privo di finiture (intonaci, pavimenti, ecc.). Lo stato complessivo del fabbricato risulta buono. Lo stato d'uso è buono. Tutti gli ambienti sono in buone condizioni. Strutturalmente non sono state riscontrati fenomeni di dissesto. Il fabbricato insiste all'interno del sub 1, corte comune anche al sub 4 (rimessa), della superficie di mq 1.490 che costituisce pertinenza dei due fabbricati. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup>, interno -, scala -, ha un'altezza interna varia.

**sottotetto non abitabile.**

**b. rimessa** a CASACALENDA C.da San Vito 3/C, della superficie commerciale di **209,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. A pochi metri dal corpo di fabbrica dell'abitazione, è situato il corpo di fabbrica utilizzata come rimessa mezzi. A causa del declivio del terreno, il fabbricato si trova sottoposto rispetto l'abitazione. L'adduzione al fabbricato avviene dalla corte comune (sub 1) ma anche attraverso la p.lla 166. Il fabbricato, nello stato attuale, presenta una pianta pressoché quadrata. Due fronti (nord e sud) presentano delle tettoie per il ricovero di attrezzature e mezzi. Le aperture carrabili sono invece disposte sul fronte est, mentre il lato ovest risulta contro terra. Il manufatto presenta una struttura portante costituita da muratura in laterizio, con solaio di copertura in latero-cemento. La pavimentazione interna è in battuto di cemento. Gli infissi sono prevalentemente in metallo. Le due tettoie presentano una copertura in lamiera grecata. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,05.

**c. area pertinenziale del Corpo A e B** a CASACALENDA C.da San Vito 3/C per la quota di 1/1 di piena proprietà Trattasi di un'area -della superficie complessiva di mq 2.280- composta da n. 3 particelle che costituiscono pertinenza dei fabbricati di cui ai corpi A e B. In particolare la p.lla 164, Ente Urbano, è un Bene Comune non censibile ai due corpi di fabbrica, costituendone -parzialmente- area di sedime. L'area risulta in parte pavimentata con massetto in calcestruzzo ed in parte con ghiaietto. Altimetricamente l'area è attestata sostanzialmente su due quote: quella del piano strada, prospiciente il fabbricato Corpo A e la quota del Corpo B, situata più in basso rispetto la precedente. Al suo interno è presente una porzione di tettoia per il ricovero del foraggio, non autorizzata né riportata catastalmente n. Le altre due particelle, la 166 e la 168, entrambe escluse dalla pratica agricola, sono situate a valle del Corpo B, e vengono utilizzate come passaggio per l'accesso dei mezzi alla rimessa o anche come stazionamento di mezzi e attrezzature. La loro giacitura è in pendio verso il sottostante torrente Cigno.

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **469,11 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **45,65 m<sup>2</sup>**

**Identificazione catastale fabbrica a):**

**foglio 64 particella 164 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 61 mq, rendita 107,11 Euro, indirizzo catastale: C.da San Vito n. 3/C, piano: T

Coerenza: sub 3 e sub. 1 (BCNC) stessa proprietà

**foglio 64 particella 164 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 363,33 Euro, indirizzo catastale: C.da San Vito n. 3/C, piano: T-1-2,

Coerenza: sub 2 e sub 1 (BCNC) stessa proprietà

**Identificazione catastale garage b)**

**foglio 64 particella 164 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.148,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Vito snc, piano terra.

Coerenza: per tre lati p.lla 164 sub 1 (corte) stessa proprietà; p.lla 166 (stessa proprietà)

**Identificazione catastale area pertinenziale c):**

**-foglio 64 particella 164** (catasto terreni), partita 1, qualità/classe EU, superficie 1490, indirizzo catastale: C.da San Vito n. 3/C, piano: T , derivante da Tipo Mappale del 03/07/2007 Pratica n. CB0205284 in atti dal 03/07/2007 (n.205284.1/2007)

Coerenze: Strada vicinale Fonte Altieri; p.lla 169 e p.lla 166 stessa proprietà; p.lla 163

L'area è BCNC ai sub 2, 3 e 4 della p.lla 164

**-foglio 64 particella 166** (catasto terreni), qualità/classe area rurale, superficie 250, indirizzo catastale: Comune di Casacalenda, piano: T, derivante da FRAZIONAMENTO del 03/07/2007 Pratica n. CB0205284 in atti dal 03/07/2007 (n. 205284.1/2007)

Coerenze: p.lla 164, 168 e 169 stessa proprietà; p.lla 163

**-foglio 64 particella 168** (catasto terreni), qualità/classe seminativo di 3<sup>^</sup>, superficie 540, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 0,98 €, indirizzo catastale: Comune di Casacalenda, piano: T, derivante da FRAZIONAMENTO del 03/07/2007 Pratica n. CB0205284 in atti dal 03/07/2007 (n. 205284.1/2007)

Coerenze: p.lle 166, 169 e 174 stessa proprietà; p.lla 172 (liv) Comune di Casacalenda (conc) p.lla 183

**AVVERTENZE:**

CONFORMITA' EDILIZIA. Sono state rilevate diverse irregolarità ampiamente specificate nella perizia di stima, per i **dettagli bisogna consultare attentamente e obbligatoriamente la perizia di stima.**

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** in parte e **non conforme e non regolarizzabile** solamente per la p.lla 164 sub 2 e 3

Costi di regolarizzazione per la parte regolarizzabile:

spese tecniche per presentazione pratica DOCFA: € 600,00

oneri catastale: € 100,00

CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna difformità

**L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL DEBITORE:** si specifica che della liberazione dell'immobile si occuperà il custode, a spese della procedura, a condizione che **l'aggiudicatario ne faccia esplicita richiesta nel termine di dieci giorni dall'aggiudicazione.**

**PREZZO BASE : € 32.889,94** ( euro trentaduemilaottocentoottantanove/94) Il trasferimento non è assoggettato al pagamento dell'iva

**OFFERTA MINIMA: € 24.667,45** ( euro ventiquattromilaseicentosesantasette/45) Il trasferimento non è assoggettato al pagamento dell'iva

\*\*\*\*\*

**LOTTO DUE**

**a. ricovero animali** a CASACALENDA C.da San Vito -, della superficie commerciale di **678,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un capannone adibito a stalla, oltre ad accessori , ubicati a circa 3,5 km in direzione sud-est dal centro abitato di Casacalenda, in località "San Vito". L'adduzione al fabbricato avviene da una stradina vicinale denominata Fonte Altieri a sua volta collegata ad una stradina priva di denominazione che, dopo breve tratto di circa 300 mt, si innesta sulla S.S. 87 Sannitica. Planimetricamente il fabbricato principale è composto da un corpo di fabbrica rettangolare delle dimensioni pari a circa 37 x 18 m. Il fabbricato presenta una struttura portante costituita da profili in acciaio e chiusura perimetrale di tomagno in blocchi di cemento. La copertura, a falde inclinate, è costituita da travature in acciaio sormontate da pannelli sandwich coibentati. La pavimentazione è in battuto di cemento. All'ingresso dell'edificio sono presenti alcuni locali di servizio. Tutti gli ambienti sono in buone condizioni. Strutturalmente non sono stati riscontrati fenomeni di dissesto. Lo stato manutentivo è ottimo. A

servizio della struttura vi sono due manufatti accessori: tettoia per ricovero e stoccaggio fieno e la concimaia (letamaio). La tettoia, costituita da pali in cemento con copertura in elementi di acciaio e lamiera grecata, sebbene riportata catastalmente, non risulta autorizzata. La concimaia è del tipo "a platea" con muri perimetrali- è stata interamente realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di variabile da 3,55 a 5,80.

**b. altro ricovero animali** a CASACALENDA C.da San Vito - per la quota di 1/1 di piena proprietà. A pochi metri dalla stalla, è situato il corpo di fabbrica utilizzato come porcilaia e ricovero animali da cortile. L'adduzione al fabbricato avviene dalla corte esterna (sub 3) ma anche attraverso la p.lla 166 e 168. A causa della giacitura dell'area, il fabbricato risulta situato altimetricamente più in basso rispetto al corpo di fabbrica "A". Il fabbricato, nello stato attuale, presenta una pianta pressoché quadrata con propaggine verso nord. Il manufatto è dotato di finiture molto modeste, anche in considerazione del suo utilizzo: la struttura portante risulta costituita da muratura in blocchi di cemento lasciato a vista, con copertura realizzata con pannelli modulari in lamiera zincata e fibrocemento. La pavimentazione interna è in battuto di cemento. Gli infissi sono prevalentemente in metallo e legno. Al suo interno sono presenti alcuni ambienti destinati agli animali. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di max 3,10.

#### **Identificazione catastale:**

**foglio 64 particella 169 sub. 3-4** (catasto fabbricati ex f deriva da parte della p.lla 122 del fgl. 64), categoria D/10, rendita 4.170,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN VITO n. SNC Lotto RR Piano T, piano: T, *Coerenze:* con riferimento all'area esterna: Strada vicinale Fonte Altieri; p.lla 125 [REDACTED] e (liv) -Comune di Casacalenda (conc); p.lle 164, 166, 168 e 174 (stessa proprietà);L'immobile è dotato di area pertinenziale identificata catastalmente al fg. 64 part. 169 sub. 3 nat. E (ente comune) piano T Contrada San Vito snc Lotto RR -CORTE ESCLUSIVA AL SUB 4. superficie 3.905 mq. Il corpo assume gli stessi identificati catastali del corpo A

#### **AVVERTENZE:**

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile: si legga attentamente la perizia di stima**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme

CONFORMITA' URBANISTICA: nessuna difformità

L'IMMOBILE È MOMENTANEAMENTE OCCUPATO DAL DEBITORE: È IN CORSO IL PROCEDIMENTO PER LA LIBERAZIONE

**PREZZO BASE : € 35.963,44** ( euro trentacinquemilanovecentosessantatre/44) ). Il trasferimento non è assoggettato al pagamento dell'iva

**OFFERTA MINIMA: € 26.972,58** ( euro ventiseimilamovecentosettantadue/58) Il trasferimento non è assoggettato al pagamento dell'iva

\*\*\*\*\*

#### **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 12.00 dell’11 luglio 2026, 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.asteimmobli.it](http://www.asteimmobli.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.asteimmobli.it](http://www.asteimmobli.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@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 minorene - 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° 45/2023 R.G.ES.**

**BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE - FILIALE DI TERMOLI**

**IBAN: IT47 N050 3341 1300 0000 0112 773**

**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 presentare 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 **16 luglio 2026, ore 16.30** 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 accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, sarà preferita l'offerta presentata per prima.

In caso di offerte di acquisto inferiori rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'Ufficio 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. 45/2023** 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 **IT47 N050 3341 1300 0000 0112 773**

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 incombente, si deve far riferimento agli allegati al presente avviso di vendita, all'Ordinanza e al suo allegato n°1 (modalità partecipazione alla vendita telematica), che devono considerarsi parte integrante del presente avviso e **che devono obbligatoriamente essere consultati**. Per ulteriori informazioni e istruzioni di carattere generale si rinvia altresì al "manuale utente" disponibile all'interno dei portali [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) - p.e.c. [avvmicheleliguori@puntopec.it](mailto:avvmicheleliguori@puntopec.it)

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

Larino, 20 aprile 2026

Il Professionista delegato  
*avv. Michele Liguori*