

studio legale associato  
SANTORO – CANDIGLIOTI  
via Corsica n.40 – tel. e fax 0875/702570  
86039 TERMOLI (CB)

TRIBUNALE DI LARINO  
Ufficio esecuzioni immobiliari  
Giudice dell'esecuzione dott. Rinaldo d'Alonzo

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.40/2023 R.G.Es. promosso dal creditore omissis contro i debitori omissis (dati personali protetti ai sensi del D.L.196/2003).**

Il sottoscritto avvocato Gian Domenico Santoro, iscritto all'Albo degli avvocati del Foro di Larino, delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Larino con ordinanza del 02/10/2024, visti gli artt.569 e seguenti c.p.c.

**RENDE NOTO**

che alle ore **23:59** del giorno **12 luglio 2026** è fissato il termine entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto per la partecipazione alla **vendita senza incanto** delle unità immobiliari di seguito descritte, che si svolgerà alle ore **16:30** e seguenti del giorno **16 luglio 2026** con modalità telematica:

\*\*\*

**LOTTO 1 - 1/1 piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari site in Termoli alla via delle Rose n.2/T: **villa unifamiliare** distribuita su tre livelli, della superficie di 590,10 mq, censita nel N.C.E.U del detto comune al **foglio 30 particella 1170 sub 16 e sub 15 (graffati)** categoria A/7, classe 4, consistenza 15 vani, rendita € 2.246,59, indirizzo via delle Rose n.2/T, piano S1-T, superficie totale 364 mq – escluse aree scoperte 346 mq; **foglio 30 particella 1170 sub 10 e sub 9 (graffati)** categoria C/6, classe 4, consistenza 39 mq, rendita € 235,66, indirizzo via delle Rose n.2/T, piano S1; **foglio 30 particella 1170 sub 7** categoria F/3 (unità in corso di costruzione); **foglio 30 particella 1170 sub 14** bene comune non censibile; il tutto confinante con le particelle 1463 (ente urbano), 1522 (ente urbano), 1627 (ente urbano), 1626 (ente urbano), 1615 (ente urbano) stesso foglio e via delle Rose.

**Giusta perizia agli atti**, consultabile sui siti internet nei quali è pubblicato il presente avviso di vendita ed alla quale si rimanda per una più accurata descrizione dei beni, gli immobili riportati presso il NCEU di Campobasso al Foglio 30 Particella 1170 Subalterni 7, 9, 10, 14, 15 e 16, in base alla nota di frazionamento e fusione catastale del giorno 06/07/2010 pratica n. CB0149158 in atti dal giorno 06/07/2010 frazionamento e fusione (n. 5472.1/2010), sono stati costituiti dalla soppressione dei Subalterni 6, 8, 11, 12 e 13; questi ultimi a loro volta, in base alla nota di variazione del giorno 27/07/2004 pratica n. CB0145857 in atti dal giorno 27/07/2004, divisione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 5129.1/2004), sono stati costituiti dalla soppressione dei subalterni 1, 2, 3, 4 e 5. La villa, distribuita su tre livelli, è così configurata: 1) il piano seminterrato si compone di rampa di accesso al garage, garage, deposito, cantina, rimessa attrezzi, grande disimpegno, scala di accesso al piano superiore, dispensa con piccolo ripostiglio, stireria, bagno, stenditoio e ripostiglio; 2) il piano terreno è composto, quanto alla zona giorno, da ingresso, sala/pranzo e grande soggiorno con camino, cucina e scala di accesso al piano superiore; quanto alla zona notte, da disimpegno, n.2 bagni, n.2 camere di cui una con cabina armadio e piccola palestra /foresteria; 3) il piano primo è composto da n.2 camere con grandi ripostigli, bagno ed un locale non fruibile. Il fabbricato è dotato di un'ampia area esterna attrezzata con un gazebo, due giardini e piscina. Al bene si accede dalla strada comunale denominata via delle Rose attraverso un grande cancello in ferro che si apre sul viale che conduce all'ingresso del piano terreno. Lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo.

**Pratiche edilizie:** Concessione Edilizia n. 5 del 04/02/2000 per il "Rilascio di Concessione edilizia per la costruzione di una casa unifamiliare in C.da Colle Macchiuzzo - Isola n. 5 - Edificio C"; Concessione edilizia in Variante n. 22 del 08/02/2001 per il "Rilascio Concessione edilizia in variante per la costruzione

di una casa unifamiliare in C.da Colle Macchiuzzo - isola n. 5 - edificio C"; Concessione edilizia in Variante n. 7 del 23/05/2022 per il "Rilascio Concessione edilizia in variante per la costruzione di una casa unifamiliare in C.da Colle Macchiuzzo - isola n. 5 - edificio C"; Permesso di Costruire n. 19 del 13/02/2004 per il "Rilascio permesso di costruire in variante e rinnovo concessione edilizia n. 5/00, per la costruzione di una casa unifamiliare in C.da Colle Macchiuzzo - isola n. 5 - edificio C"; SCIA per "Lavori di Completamento del piano sottotetto presso l'immobile sito in via delle Rose, distinto in Catasto al fg. 30 Part. 1170 Sub. 7, in data 13/03/2013. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità anche se la richiesta è stata presentata in data 24/08/2004.

La piscina esistente è stata costruita senza alcun titolo edilizio e pertanto andrà sanata mediante presentazione di progetto in sanatoria e pagamento delle sanzioni previste.

Conformità edilizia: l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Sono state rilevate difformità planimetriche per il piano seminterrato (Fg. 30 Part. 1170 Sub. 15 e 16 graffiati). Le difformità sono regolarizzabili mediante CILA in sanatoria (tramezzature) con verifica delle destinazioni d'uso, con un costo di € 4.000,00.

Conformità catastale: l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato effettuato l'accatastamento del piano sottotetto (Fg. 30 Part. 1170 Sub. 7 - unità in corso di costruzione, ma oramai già definita e terminata). Le difformità sono regolarizzabili mediante accatastamento con Mod. 58 presso il Catasto edilizio Urbano di Campobasso, con un costo di € 2.000,00.

Conformità urbanistica: l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Sono state rilevate le seguenti difformità: aumenti di cubatura sul piano terreno (Fg. 30 Part. 1170 Sub. 15 e 16 graffiati). Le difformità sono regolarizzabili mediante abbattimento delle pareti e ripristino della cubatura prevista nelle varie progettazioni, comprese le varianti, autorizzate nei vari periodi, con un costo di € 8.000,00.

Gli immobili sono occupati da parte eseguita.

**Il prezzo base è di € 478.334,55 (quattrocentosettantottomilatrecentotrentaquattro/55)**

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto per € **358.750,92 (trecentocinquantottomilasettecentocinquanta/92)** che costituisce offerta minima, ma in tal caso il bene non verrà aggiudicato: a) nel caso di unica offerta, quando sia pervenuta istanza di assegnazione 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, quando sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

La vendita avrà luogo con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona (art.21 dm 26/02/2015 n.32) nel rispetto delle indicazioni e condizioni riportate nella ordinanza di vendita del 02/10/2024 e nell'allegato 1, il quale ultimo viene unito al presente avviso formandone parte integrante.

In ossequio al provvedimento del 13/02/2025, il conto corrente intestato alla procedura è acceso presso la filiale di Termoli della Banca Popolare delle Province Molisane.

1) 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). Inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) per il tramite di casella di "**posta elettronica certificata per la vendita telematica**", oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

2) Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione ed inoltro dell'offerta telematica.

3) Le offerte, sottoscritte con firma digitale, dovranno contenere quanto di seguito specificato:

a) se l'offerente è persona fisica - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione di tutte le generalità del coniuge se in regime di comunione legale; vanno allegate nella busta telematica le copie

fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale, anche del coniuge in caso di comunione legale, permesso di soggiorno in corso di validità se extracomunitario; nel caso l'offerta provenga da più soggetti, dovrà indicarsi il nominativo di colui che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

b) se l'offerente è persona giuridica – i dati identificativi, inclusa partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante; vanno allegati nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di dieci giorni) dal quale risulti la costituzione, vigenza e i poteri di rappresentanza nonché copia di un valido documento di identità del legale rappresentante;

c) se l'offerente è minore di età – le generalità del minore e dei genitori esercenti la potestà che sottoscrivono la dichiarazione di offerta previa autorizzazione del Giudice Tutelare; vanno allegate nella busta telematica le copie dei documenti come specificato al punto a) unitamente alla copia del provvedimento autorizzatorio;

d) se l'offerta è presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata;

e) l'indicazione della procedura, del giorno della vendita e del lotto per il quale si intende partecipare;

f) l'indicazione del prezzo offerto;

g) l'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione - termine non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile), il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

h) dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale competente per la esecuzione; in mancanza ogni comunicazione verrà effettuata presso la cancelleria;

i) la dichiarazione di volersi avvalere dei benefici/regimi fiscali favorevoli ricorrendone i presupposti;

l) la dichiarazione di avere letto la relazione di stima e di conoscere lo stato dell'immobile;

m) la dichiarazione di avere versato la cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Si puntualizza che, ove l'offerente voglia non sottoscrivere l'offerta con firma digitale ma voglia inviarla a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente.

**4) Alla busta telematica contenente l'offerta va allegata la contabile attestante il versamento della cauzione che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo di € 16,00 effettuato secondo le indicazioni fornite dal portale.**

La cauzione va versata mediante bonifico bancario con causale **“versamento cauzione”** sul conto corrente acceso presso la filiale di Termoli della Banca Popolare delle Province Molisane intestato a Tribunale di Larino Proc. Es. n.40/2023 avente coordinate IBAN **IT 66 I 05033 41130 000000112653**

Affinché l'accredito del bonifico sia visibile sul conto della procedura il giorno dell'apertura delle buste, è consigliabile che il versamento venga effettuato con largo anticipo.

L'offerta è irrevocabile. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta che, con l'allegata documentazione, sarà acquisita definitivamente dal portale e custodita in modo segreto. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna.

**5) L'offerta è inefficace se: perviene oltre il termine indicato; è inferiore di oltre un quarto al prezzo base; l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura indicata; l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte.**

**6) Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e risultare connessi. Qualora il delegato, nell'orario indicato, non possa procedere all'esame delle offerte (perché occupato in altra gara prevista per il medesimo giorno per altra procedura o per altro lotto) comunicherà tale circostanza agli offerenti e agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, tramite la messaggistica del portale indicando il nuovo orario previsto dandone atto a verbale.**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato in ciascuna offerta l'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.

7) Il professionista delegato, il giorno 16 luglio 2026 alle ore 16:30, previa apertura dei plichi telematici, procederà all'esame delle offerte e all'eventuale gara tra gli offerenti che si terrà con modalità "sincrona telematica", in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, mentre se il suo valore è inferiore, in misura non superiore ad un quarto, l'offerente si aggiudicherà il bene qualora non si ravvisi la possibilità di conseguire un prezzo migliore con una nuova vendita e non siano pervenute istanze di assegnazione.

In caso di pluralità di offerte, al termine dell'esame delle stesse (salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate tramite email agli offerenti ammessi alla gara) si procederà alla gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c. con la modalità "sincrona telematica" secondo quanto disposto dal DM 32/2015.

Le offerte minime in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo indicato dal migliore offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

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

La gara sarà chiusa quando trascorsi tre minuti dall'ultima offerta valida non siano intervenute offerte migliorative e il bene verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

Qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, si procederà comunque ad aggiudicazione in favore di colui che ha presentato la migliore offerta da individuarsi, in applicazione dell'art 573 c.p.c., comma terzo, secondo i criteri che seguono: il prezzo più alto determina 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 per il pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima. Non si farà luogo alla vendita quando, in presenza di istanze di assegnazione, il prezzo indicato nella migliore offerta o quello risultante dalla gara sia inferiore al prezzo base.

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

a) Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima depositata agli atti, che deve intendersi per intero richiamata anche in riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori.

L'ufficio non produrrà gli attestati di conformità degli impianti e di certificazione energetica.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

b) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita mediante bonifico bancario entro 48 ore dalla chiusura delle operazioni di vendita, decurtata del costo del bonifico.

c) L'aggiudicatario entro centoventi giorni dall'aggiudicazione (termine non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile) o nel minore termine indicato nell'offerta, dovrà versare in unica soluzione il prezzo, dedotta la cauzione, unitamente al fondo per le spese presumibili di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (o 10% del prezzo di aggiudicazione in caso di dichiarazione di volersi avvalere dei benefici/regimi fiscali favorevoli) mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura alle coordinate già indicate per il versamento della cauzione, con causale "versamento saldo prezzo e spese presumibili di trasferimento", con avvertenza che qualora il fondo spese versato non sia sufficiente dovrà essere integrato entro 15 giorni dalla richiesta fattane dal professionista delegato, pena la decadenza dall'aggiudicazione. Il trasferimento non è soggetto all'imposta sul valore aggiunto.

Entro lo stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n.231 (c.d. dichiarazione anticiclaggio).

d) Per tutte le ipotesi, se nel termine stabilito non è versato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art 585 quarto comma, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con perdita della cauzione e conseguente rivendita dell'unità immobiliare a suo rischio e spese.

e) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale) nonché la metà del compenso spettante al professionista delegato relativo alla fase del detto trasferimento, come liquidato dal Giudice dell'esecuzione. Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile trasferito restano a carico della procedura.

f) Gli offerenti interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; a tal fine possono essere contattati gli istituti di credito aderenti all'iniziativa promossa dall'ABI, presso le cui filiali potranno richiedersi maggiori informazioni, che si indicano in Banca Popolare di Puglia e Basilicata, tel. 0874/49511 e Unicredit Credit Management Bank, tel. 045/8678847 – 045/8678737 – 06/96677356.

g) Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al credito complessivo dell'istituto stesso nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art.41, comma 4, 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, entro dieci giorni, il proprio complessivo credito, a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio anche a mezzo fax, 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 per ciò 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 quindici giorni dall'aggiudicazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art.41, comma 5, D.Lgs.n.385/1993);

In caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese nel termine di quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva (art.41, comma 5, D.Lgs.n.385/1993).

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

i) Al presente avviso sarà data pubblicità, entro il termine di cui all'art. 490 c.p.c., mediante:

- pubblicazione per una volta di un estratto sulla rivista "Newspaper Aste"
- pubblicazione, unitamente a copia della ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art.173 bis disp.att.c.p.c., sui siti internet [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.publiconline.it](http://www.publiconline.it)
- pubblicazione sul sito internet del Ministero della Giustizia in area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche"

l) Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto specificato a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

m) Gli interessati hanno la possibilità di visitare il bene posto in vendita entro sette giorni dalla richiesta e comunque in tempo utile per la formulazione dell'offerta di acquisto.

n) La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a spese della procedura ed a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

o) Maggiori informazioni saranno fornite dal professionista delegato nominato anche custode dei beni posti in vendita, presso il proprio studio, chiamando ai numeri di telefonia fissa 0875 702570 e mobile 347 2684545 o 347 2410549, dal lunedì al venerdì negli orari di ufficio o inviando un messaggio all'indirizzo pec [avvgiandomenicasantoro@puntopec.it](mailto:avvgiandomenicasantoro@puntopec.it) o alla mail [santorocandiglioti@gmail.com](mailto:santorocandiglioti@gmail.com).

p) Per ricevere assistenza si potrà contattare il call-center al numero 848 780013 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi, dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00, oppure inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net)

Per ogni eventuale chiarimento o più precisa informazione circa le modalità di partecipazione alla vendita telematica, presentazione dell'offerta, mancato funzionamento dei servizi informatici od ogni altro incombente, si dovrà fare riferimento all'ordinanza di delega ed all'allegato 1, pubblicati unitamente al presente avviso. Si rinvia per ulteriori indicazioni di carattere generale al già citato "Manuale utente". Per quanto non previsto, si applicano le disposizioni di legge.

**Termoli, 20 aprile 2026**

**Il professionista delegato**  
**Avv. Gian Domenico Santoro**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Santoro', written over the printed name of the delegated professional.

che, con esclusione della somma sopra indicata, l'attività del custode verrà retribuita esclusivamente all'esito dell'approvazione del rendiconto finale della gestione (sulla base della istanza di liquidazione che dovrà essere formulata UTILIZZANDO LO SCHEMA REPERIBILE IN CANCELLERIA) al momento dell'approvazione del piano di riparto.

Il professionista delegato e custode per le operazioni sopra indicate, presa visione dei compiti a lui affidati, verificherà di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c. in quanto compatibile. Egli, in particolare, verificherà di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità. In caso contrario darà immediata comunicazione di rinuncia all'incarico al Giudice dell'esecuzione.

#### DISPONE

Sin d'ora che il compenso ed il rimborso delle spese vive spettanti al professionista delegato ed al custode sarà liquidato sulla scorta dei parametri fissati, rispettivamente, dall'art. 2 del DM 15.10.2015, N. 227 e dal DM 15.5.2009 n. 80, e secondo i valori individuati nel modello excel in uso presso il Tribunale e distribuito ai delegati e custodi (modello che dovrà essere compilato ed allegato alla bozza di progetto di distribuzione), sia per la quota parte gravante sulla procedura che per quella da porsi a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2, comma 7, DM 227/2015.

#### DISPONE

che la presente ordinanza sia comunicata, a cura del Cancelliere, al professionista delegato ed al custode (ove non coincidente con il professionista delegato), nonché all'esecutato;

che la presente ordinanza sia notificata, a cura del creditore che ha chiesto la vendita, entro il termine di trenta giorni della sua comunicazione, ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non comparsi all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c.

#### AVVERTE

Il professionista delegato che l'inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente provvedimento comporterà la revoca dell'incarico e la cancellazione dell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. C.p.c.

**Il Giudice dell'esecuzione  
Rinaldo d'Alonzo**

### ALLEGATO 1

#### MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA

##### Come partecipare

1. 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 essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.
2. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.



3. all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
6. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
7. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.
8. Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dall'art. 17 comma 2, dm 32/2015 il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente.
9. In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato.
10. Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
11. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato, dopo aver eseguito il versamento della cauzione, i cui estremi devono essere indicati nell'offerta.
12. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.
13. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.



### Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, o a quello diverso indicato nell'ordinanza di vendita. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura le cui coordinate sono riportate nell'avviso di vendita.

Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione".

### Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare i recapiti telematici e telefonici che saranno indicati dal delegato nell'avviso di vendita.

### Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, (di cui dovrà essere dato conto nell'avviso di vendita) gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale del gestore e dunque risultare "on line". Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, fornendogli le relative credenziali. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta una unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nella presente ordinanza, il delegato procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di TRE MINUTI. 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.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni, **trattenendo l'importo dell'imposta di bollo** ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

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

### Mancato funzionamento dei sistemi informatici.

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere depositate cancelleria, in modalità cartacea;



ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il professionista delegato dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

**R. G. Es. n. 40/2023**



**TRIBUNALE DI LARINO**  
**Ufficio Esecuzioni**

**Ordine di liberazione di immobile pignorato ai sensi e per gli effetti dell'art. 560 c.p.c.**  
**LOTTO 1**

**Il Giudice dell'Esecuzione**

Rilevato che nel presente procedimento esecutivo è stata emessa ordinanza di delega di vendita, degli immobili pignorati, e che il professionista delegato è stato sostituito al debitore nella custodia dell'immobile;

rilevato che l'immobile pignorato è abitato dal debitore esecutato;

letto ed applicato l'art. 506 c.p.c.;

atteso che per l'attuazione dell'ordine di liberazione il giudice può avvalersi della Forza Pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68 c.p.c.;

visto l'art. 560 c.p.c.;

**P.Q.M.**

**ORDINA**

al debitore esecutato la liberazione dell'immobile disponendo che essa sia eseguita immediatamente, in caso di inosservanza degli obblighi posti in capo al debitore dall'art. 560 c.p.c., oppure dopo la pronuncia del decreto di trasferimento, a condizione che l'aggiudicatario ne abbia fatto espressa richiesta entro 10 giorni decorrenti dall'aggiudicazione.

**ORDINA**

- alla forza pubblica (commissariato ps Termoli) competente per territorio;
- ai servizi sociali del comune in cui si trova l'immobile da liberare;
- al direttore del presidio Ospedaliero di Termoli;

