

Avv. Gilberto GRIGUOLI
Viale Regina Elena, n. 36 – 86100 Campobasso
Tel.: 08741961580; 3282212808
Pec: avv gilbertogriguoli@cnfpec.it

TRIBUNALE DI VASTO **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Procedura esecutiva immobiliare n. 26/2016 R.G. riunita con la n. 13/2018 R.G.

Decimo esperimento

Il sottoscritto avv. Gilberto Griguoli, professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 26/2016 R.G. riunita con la n. 13/2018 R.G., visti gli articoli 569 e seguenti del Codice di procedura civile

RENDE NOTO

che il giorno **10 settembre 2026, alle ore 16:30**, si svolgerà presso lo studio professionale dell'avv. Carlo Colantonio, sito in Vasto alla Via Vittorio Bachelet, n. 2, dinanzi a detto professionista delegato, la **vendita senza incanto** delle unità immobiliari di seguito descritte:

LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' DI UN COMPLESSO AZIENDALE sito in Vasto, alla Via Camillo De Nardis.

Il lotto è così identificato nel N.C.E.U. del Comune di Vasto: Foglio 43, particella 276, subalterni 11 (cat. A/10), 17 (cat. D/8), 18 (cat. D/8), 20 (cat. D/8) e 21 (cat. D/8).

PREZZO BASE: € 403.750,00 (quattrocentotremilasettecentocinquanta/00) oltre Iva, se dovuta (ribassato di un ulteriore 15% come da ordinanza del G.E. del 23/05/2026), di cui:

- € 12.031,75 per il sub. 11 (pari al 2,98% del prezzo complessivo);
- € 42.918,62 per il sub. 17 (pari al 10,63% del prezzo complessivo);
- € 84.747,13 per il sub. 18 (pari al 20,99% del prezzo complessivo);
- € 120.882,75 per il sub. 20 (pari al 29,94% del prezzo complessivo);
- € 143.169,75 per il sub. 21 (pari al 35,46% del prezzo complessivo).

OFFERTA MINIMA: € 302.812,50 (trecentoduemilaottocentododici/50) oltre Iva, se dovuta;

RILANCIO MINIMO: € 20.000,00 (ventimila/00) Iva esclusa.

Il detto complesso è attualmente locato, limitatamente ai subb. 18 e 20, con contratto di locazione, opponibile alla procedura, avente scadenza al 31/12/2031. La restante parte dei subalterni è occupata dalla società esecutata.

L'accesso all'immobile è garantito attraverso la costituzione di due servitù di passaggio "*a piedi e con mezzi e automezzi di qualsiasi genere e tipo attraverso le part.lle n. 4744 – 4746 – 4726 – 4728 del foglio 43 del Comune di Vasto (CH).*" (cfr. pagg. 36 e 37 dell'elaborato peritale dell'arch. Alessandro Menna). Di tali servitù vi sono regolari trascrizioni, eseguite entrambe in data 23/10/2017, rispettivamente ai numeri Registro Generale 17613, Registro Particolare 12884 e ai numeri Registro Generale 17614, Registro Particolare 12885.

Il lotto è soggetto ad alcune irregolarità edilizie ed urbanistiche che possono essere sanate con un costo orientativo di euro ventimila (per maggiori informazioni si rimanda all'elaborato peritale dell'arch. Alessandro Menna).

Si precisa che, con provvedimento del 28/07/2022, il G.E. ha incaricato l'ing. Natalia Di Stefano di indagare sulle origini di alcune crepe e lesioni apparse in corrispondenza di alcuni pilastri facenti

parte del lotto in questione, nonché sulle possibili conseguenze in tema di tenuta statica del fabbricato. Le operazioni peritali hanno evidenziato la seguente situazione: *“Da una prima indagine sugli immobili, di natura visiva è emerso che 1. Le lesioni sul pilastro ne hanno pregiudicato la sua resistenza per cui sarebbe opportuno intervenire in maniera puntuale per ripristinare quantomeno la funzione originale del pilastro. 2. Le lesioni della porzione di immobile posto sul retro sono di natura più difficile da risolvere con un intervento puntuale o diffuso, sarebbe opportuno intervenire attraverso la demolizione del manufatto. In entrambi i casi la scrivente, raccomanda la massima urgenza per effettuare gli interventi.”* (cfr. relazione peritale del giorno 11/04/2023). Il G.E., sulla questione, ha provveduto come segue: *“DISPONE che il Custode provveda, con l’ausilio dell’ing. Natalia Di Stefano, che viene all’uopo espressamente autorizzata, a contattare le ditte specializzate al fine di effettuare un preventivo per la messa in sicurezza e/o l’esecuzione delle opere che lo stesso ing. Natalia Di Stefano riterrà opportune al fine di garantire la sicurezza dei luoghi ed alla successiva esecuzione delle stesse dopo aver sottoposto, con urgenza, il preventivo all’attenzione del G.E. L’ing. Di Stefano valuterà l’eventuale opportunità di inibire l’accesso alle strutture ovvero alle porzioni di strutture interessate dai fenomeni indicati nella propria relazione tecnica.”* (cfr. ordinanza del 13/05/2023). Allo stato, la porzione di immobile che presenta le lesioni più gravi è stata chiusa ed inibita all’accesso. In base ai preventivi pervenuti, i costi di esecuzione delle opere indicate dall’ing. Di Stefano ammontano a circa € 48.000,00 oltre Iva. Tale somma è stata scorporata dal prezzo base.

VENDUTO **LOTTO 2**

VENDUTO **LOTTO 3**

VENDUTO **LOTTO 4**

VENDUTO **LOTTO 5**

VENDUTO **LOTTO 6**

PROCEDURA ESTINTA **LOTTO 7**

PROCEDURA ESTINTA **LOTTO 8**

VENDUTO **LOTTO 9**

LOTTO 10

VENDUTO

LOTTO 11

VENDUTO

LOTTO 12

PROCEDURA ESTINTA

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Come da ordinanza del G.E., dott. Tommaso David del 14/04/2021, **la vendita avverrà in modalità telematica sincrona mista.**

L'offerta deve essere redatta utilizzando il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. In alternativa accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

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 e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità. In alternativa, è possibile trasmettere le offerte ed i documenti allegati a mezzo di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC. 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.

Presentazione dell'offerta in via telematica

Nel caso in cui si opti per l'offerta con modalità telematica, l'offerente dovrà rispettare le modalità e i contenuti di cui agli articoli 12 e seguenti del D.M. n. 32/2015, 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 (*n.b.: il professionista delegato*);
- 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 modalità di presentazione dell'offerta telematica

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, 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; per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare alla vendita al fine di rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.;

se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

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.

Dovranno inoltre essere allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale degli offerenti;

b) per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la Partita Iva, il numero d'iscrizione al registro delle imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato da non più di 10 giorni dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente, nonché copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante;

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

d) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

e) 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;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

2) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico (recante quale causale "versamento cauzione") sul conto corrente della procedura, presso le seguenti coordinate iban: **IT 75 A 03268 22300 052136399670** (c/c intestato ad Astalegale.net S.p.A., tenuto presso la filiale telematica di Biella), Bic (codice Swift): **SELBIT2BXXX**.

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro il giorno 8 settembre 2026 e, in ogni caso, già al momento del deposito dell'offerta stessa. La detta cauzione dovrà essere d'importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

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.

Presentazione dell'offerta in via cartacea

Utilizzando tale modalità di presentazione dell'offerta, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni.

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **entro le ore 12:00 del giorno 8 settembre 2026**, previo appuntamento da concordare con il professionista delegato, in uno dei seguenti luoghi:

- presso lo studio professionale dell'avv. Gilberto Griguoli, in Campobasso al Viale Regina Elena, n. 36;

- presso lo studio professionale dell'avv. Carlo Colantonio, in Vasto alla Via Vittorio Bachelet, n. 2.

2) Sulla busta sarà annotato a cura del professionista delegato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data e l'ora del deposito medesimo; a cura dell'offerente/depositante saranno invece indicati: la data della vendita, il nome del professionista delegato, nonché un nome o una sigla di fantasia che consentano all'offerente di identificare la propria busta in sede di apertura. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla detta busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il lotto per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

3) All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Vasto – esec. imm. n. 26/2016 R.G." per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà immediatamente restituito dal professionista delegato in caso di mancata aggiudicazione.

4) L'offerta dovrà contenere:

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, 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; per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare alla vendita al fine di rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta il permesso di soggiorno in corso di validità. Dovranno inoltre essere inseriti nella busta copia del documento d'identità e del codice fiscale degli offerenti;

b) per le società e le persone giuridiche: la ragione sociale, la Partita Iva, la sede legale, il nominativo del legale rappresentante, la sua residenza o il domicilio e il suo recapito telefonico. Dovranno inoltre essere inseriti nella busta la visura camerale rilasciata da non oltre dieci giorni e copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante;

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

d) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

e) 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;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

5) 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 presenti presso il luogo di svolgimento delle operazioni di vendita alla data e all'orario stabiliti.

Valgono le seguenti condizioni per entrambe le modalità di presentazione dell'offerta.

A) Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali e oneri accessori) sono a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. A tal ultimo fine, **l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione in caso di vendita regolata dall'imposta di registro, ovvero del 30% del prezzo di aggiudicazione in caso di vendita regolata dall'imposta sul valore aggiunto (salva l'applicazione del cd. *reverse charge*):** ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad 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.

B) Salvo quanto disposto nel successivo punto di cui alla lettera C), 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.

C) In caso di richiesta *ex art.* 41 Dlgs. n. 385/1993 avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà 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; 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.

D) 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, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

E) Il professionista delegato prenderà atto sia delle offerte presentate telematicamente che di quelle presentate in via cartacea e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

F) 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.

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 con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo più alto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero, in ulteriore subordine all'offerente che per primo avrà depositato la busta).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- 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 al miglior offerente.

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, cioè avvocato, 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 d'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.

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;

- 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 sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sul sito internet www.astalegale.net, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- gli immobili posti in vendita potranno essere visionati previo appuntamento da fissarsi con il custode giudiziario, avv. Gilberto Griguoli (tel.: 3282212808);

- **è a cura e spese dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica (nei casi previsti dalla legge) 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.

* * *

Ulteriori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno richiedersi, infine, al professionista delegato, avv. Gilberto Griguoli, con Studio in Campobasso al Viale Regina Elena, n. 36 (tel.: 3282212808).

Campobasso, 25 maggio 2026

Il professionista delegato
Avv. Gilberto Griguoli