

Avv. Katia Giovi, C.so Matteotti, n. 3 - 86049 Ururi CB Pec. avvkatiagiovi@pec.it - E-Mail. katia.giovi@tin.it – Mob. 3389954227

TRIBUNALE DI LARINO
Ufficio esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

VENDITA CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

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

- I ESPERIMENTO -

G. E. DOTT. RINALDO d'ALONZO

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 57/2024 R.G.Es

Promossa da: OMISSIS

Contro il debitore OMISSIS (dati personali protetti ai sensi del D.L. 30/06/2003 N. 196, entrato in vigore il 1/01/2004)

Il sottoscritto Avv. Katia Giovi, con studio in Ururi (CB) al C.so Matteotti n. 3, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Larino al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato, di seguito descritti, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno **12/07/2026 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 con modalità telematica e che il **16/07/2026 alle ore 13:00 e seguenti** si svolgerà l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo con modalità "SINCRONA TELEMATICA", il tutto come meglio descritto in prosieguo e, comunque, in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e relativo allegato 1, delle seguenti unità immobiliari, come di seguito descritta:

LOTTO N. 1: diritto pari alla piena proprietà per la quota di 1000/1000

A) **appartamento** a TERMOLI (CB) in via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **192,00** mq, posto al piano 4°, con ascensore, per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'esecutato.

L'appartamento oggetto di valutazione del presente lotto è posto in un edificio condominiale, realizzato nel 2012, identificato come "edificio C" compreso in un complesso edilizio composto da tre distinti edifici denominati "edificio A – B e C", ed è situato in una zona centrale del nucleo urbano.

L'edificio è inquadrato all'interno di un'area pertinenziale comune, recintata. L'edificio, in cui si trova l'appartamento, ha struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta, con copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell'impianto di acqua calda sanitaria. Rispetto al primo titolo edilizio rilasciato è stata oggetto di varianti in corso d'opera mediante interventi che hanno riguardato la fusione e l'accorpamento con altra unità immobiliare attigua, tanto che il 4° piano dell'edificio "C" comprende soltanto due unità immobiliari e non tre come agli altri piani. Ciò nonostante l'unità immobiliare in oggetto dispone comunque di due punti di accesso. La suddivisione degli spazi interni prevede una zona giorno comprendente un ampio soggiorno con cucina in un unico ambiente privo di partizioni, un vano pluriuso ed un vano dispensa. Da separato disimpegno si accede alla zona notte, la quale comprende un vano letto matrimoniale con annessi bagno e cabina armadio, tre vani letto di cui uno con bagno annesso ed altri due bagni indipendenti. L'unità immobiliare usufruisce di tripla esposizione, con affacci rispettivamente a est, a sud e ad ovest. Dispone, inoltre, di un ampio balcone angolare che si sviluppa sui lati ovest e sud dell'appartamento, mentre sul lato est è presente un terrazzo in parte occupato da una veranda. Detta veranda, a cui vi si accede dal soggiorno, è costituita da struttura in legno e pareti vetrate. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa presenta pavimentazione in parquet essenza rovere, eccetto nei bagni e nella cucina dove è costituita rispettivamente da piastrelle in gres ceramico e lastre quadrate di marmo lucido; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio, tinteggiature diversificate nei vari ambienti, in prevalenza con pittura effetto nuvolato; le pareti di tutti i servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno, bianche; il portoncino d'ingresso è blindato, è dotata inoltre di videocitofono; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna,

in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica a metano situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione a servizio della zona giorno e della zona notte. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Per quanto concerne il certificato di agibilità, all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012, tuttavia non risulta alcuna certificazione che ne attesti il rilascio, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso per inespressa pronuncia del Comune entro i termini stabiliti. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 164 mq., con altezza utile interna di metri 2,71. La superficie della veranda è di 23 mq., quella del terrazzo e dei balconi è di 92 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente discreto.

Identificazione catastale:

foglio 12 particella 1255 sub. 166 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 1.422,84 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie snc, piano: Edificio C Interno 18 Piano 4, intestato all'esecutato, derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)

Coerenze: Foglio 12 Part. 1255 Sub.3 (vano scala); Foglio 12 Part. 1255 Sub.165; spazio esterno.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 291.440,00 (euro duecentodvantunomilaquattrocentoquaranta/zerozero);

OFFERTA MINIMA: € 218.580,00 (euro duecentodiciottocinquecentoottanta/zerozero) (pari al prezzo base ridotta di ¼).

Possono essere formulate anche offerte di acquisto per € **218.580,00** (offerta minima), ma in tal caso l'ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione, qualora:

- nel caso di un'unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- 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.

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

L'immobile è occupato da terzi con contratto di comodato gratuito non registrato (non opponibile alla procedura esecutiva) ed è in corso di liberazione.

AVVERTENZE

Dalla CTU agli atti, del 03/04/'25, si legge:

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

occupato da terzi con contratto di comodato gratuito non registrato (non opponibile alla procedura esecutiva).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/10/2007 a firma di Notaio ... di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT fg. 12 part. 1058 nat. T are 78.35

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio ... di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento del 09/10/2024 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 1320 di repertorio, trascritto il 31/10/2024 a Campobasso ai nn. 9471/11309, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

- Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399,, a favore di ***DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di

esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.208,25

Millesimi condominiali: 35,135

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 74/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo Permesso di Costruire N. 123/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo

Denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001 N. D.I.A. prot.118 del 14/07/2011 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera al complesso residenziale denominato "Parco Residence ...", presentata il 14/07/2011 con il n. 118 di protocollo S.C.I.A. N. prot.149/2012, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di pannelli solari sul piano di copertura, presentata il 18/06/2012 con il n. 149/2012 di protocollo

Legge Regionale 30/2009 e 21/2011 art. 2 comma 8 N. D.I.A. prot.27709 del 25/09/2012, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e cambio di destinazione d'uso dei locali sottotetto, presentata il 25/09/2012 con il n. prot.27709 di protocollo

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. In forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II . In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società Costruzioni e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società Costruzioni la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale non è riportata la veranda.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

aggiornamento planimetria catastale mediante Docfa: € 500,00

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

LOTTO N. 3: diritto pari alla piena proprietà per la quota di 1000/1000

A) **box singolo** a TERMOLI (CB) in via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'esecutato, fa parte di un complesso residenziale realizzato nel 2012, composto da tre edifici denominati A, B e C e il box di cui al presente lotto si trova situato al piano interrato nell'edificio C. Il detto piano è costituito prevalentemente da box e posti auto, ed è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, i pedoni vi accedono da due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dal vano scala dell'edificio. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi, dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore. Il box in oggetto presenta forma irregolare e porta di accesso sezionale della larghezza di metri 2,96 con apertura elettrica comandata a distanza. Ha superficie utile interna di 42 mq. e superficie lorda di 45 mq. desunta dal dato catastale, l'altezza è di metri 2,70. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti sono in blocchi di alveolater, rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato manutentivo-conservativo è buono.

Identificazione catastale:

foglio 12 particella 1255 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 42 mq, rendita 253,79 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie snc, piano: S1 interno 27, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)

Coerenze: Foglio 12 Part. 1255 Sub.78; Foglio 12 Part. 1255 Sub.62; corsia di manovra dei box.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 28.200,00 (euro ventottomiladuecento/zerozero);

OFFERTA MINIMA: € 21.150,00 (euro ventunomilacentocinquanta/zerozero) (pari al prezzo base ridotta di ¼)

Possono essere formulate anche offerte di acquisto per € **21.150,00** (offerta minima), ma in tal caso l'ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione, qualora:

- a) nel caso di un'unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà 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.

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

L'immobile è occupato da terzi con contratto di comodato gratuito non registrato (non opponibile alla procedura esecutiva) ed è in corso di liberazione.

AVVERTENZE

Dalla CTU agli atti, del 03/04/'25, si legge:

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

occupato da terzi con contratto di comodato gratuito (non opponibile alla procedura esecutiva).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

- ipoteca volontaria attiva, stipulata il 25/10/2007 a firma di Notaio ... di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT fg. 12 part. 1058 nat. T are 78.35

-ipoteca volontaria attiva, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio ... di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164

-Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 09/10/2024 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 1320 di repertorio, trascritto il 31/10/2024 a Campobasso ai nn. 9471/11309, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

.Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399,, a favore di ***

DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 205,08

Millesimi condominiali: 2,430

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 74/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence ...", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo Permesso di Costruire N. 123/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence ...",

presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo
Denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001 N. D.I.A. prot.118 del 14/07/2011 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera al complesso residenziale denominato "Parco Residence ...", presentata il 14/07/2011 con il n. 118 di protocollo S.C.I.A. N. S.C.I.A. prot.149/2012, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di pannelli solari sul piano di copertura, presentata il 18/06/2012 con il n. 149/2012 di protocollo

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. In forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II . In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società Costruzioni ... e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società Costruzioni ... la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, variata consistenza dimensionale e variato punto di accesso rispetto ai titoli edilizi rilasciati. Il box è stato oggetto di accorpamento/fusione con altro box attiguo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e succ.)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

regolarizzazione mediante richiesta di sanatoria edilizia: €.1.500,00

oblazione: €.1.000,00

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, variata consistenza dimensionale e variato punto di accesso rispetto ai titoli edilizi rilasciati. Il box è stato oggetto di accorpamento/fusione con altro box attiguo.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

aggiornamento planimetria catastale mediante Docfa: €.500,00

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

LOTTO N. 4: diritto pari alla piena proprietà per la quota di 1000/1000

A) **box singolo** a TERMOLI (CB) in via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di 38,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'esecutato, fa parte di un complesso residenziale realizzato nel 2012, composto da tre edifici denominati A, B e C e il box di cui al presente lotto di trova situato al piano interrato nell'edificio C, costituito prevalentemente da garage e posti auto riservati. Il complesso residenziale è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, i pedoni vi accedono da due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dal vano scala dell'edificio. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi, dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzaturantincendio come da normativa in vigore. Il box presenta forma irregolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale avente larghezza di metri 2,85. Ha superficie lorda di circa 38 mq. E superficie utile interna di 34 mq. l'altezza è di metri 2,70. Il piano di calpestio è costituito da pavimentazione in piastrelle ceramiche, le pareti sono in blocchi di alveolater, rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato manutentivo conservativo è buono.

Identificazione catastale:

foglio 12 particella 1255 sub. 79 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 205,45 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie snc , piano: S1 interno 60, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011

Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)

Coerenze: Foglio 12 Part. 1255 Sub.15; Foglio 12 Part. 1255 Sub.80; Foglio 12 Part. 1255 Sub.82; corsia di manovra dei box.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 23.440,00 (euro ventitremilaquattrocentoquaranta/zerozero);

OFFERTA MINIMA: € 17.580,00 (euro diciassettemilacinquecento ottanta/zerozero) (pari al prezzo base ridotta di ¼)

Possono essere formulate anche offerte di acquisto per € 17.580,00 (offerta minima), ma in tal caso l'ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione, qualora:

a) nel caso di un'unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà 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.

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

L'immobile è in corso di liberazione.

AVVERTENZE

Dalla CTU agli atti, del 03/04/'25, si legge:

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA

PROCEDURA:

Iscrizioni:

-ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/10/2007 a firma di Notaio ... di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT fg. 12 part. 1058 nat. T are 78.35

-ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio ... di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164

-Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 09/10/2024 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 1320 di repertorio, trascritto il 31/10/2024 a Campobasso ai nn. 9471/11309, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

-Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399,, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **2,115**

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence ...", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo Permesso di Costruire N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence ...", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo

Denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001 N. **D.I.A. prot.118 del 14/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera al complesso residenziale denominato "Parco Residence ...", presentata il 14/07/2011 con il n. 118 di protocollo

S.C.I.A. N. **S.C.I.A. prot.149/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di pannelli solari sul piano di copertura, presentata il 18/06/2012 con il n. 149/2012 di protocollo

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. In forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II . In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società Costruzioni ... e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società Costruzioni ... la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, variata consistenza dimensionale rispetto ai titoli edilizi rilasciati.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

regolarizzazione mediante richiesta di sanatoria edilizia: €.1.500,00

oblazione: €.1.000,00

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, variata consistenza dimensionale rispetto ai titoli edilizi rilasciati.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

aggiornamento planimetria catastale mediante Docfa: €.500,00

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

LOTTO N. 5: diritto pari alla piena proprietà per la quota di 1000/1000

A) **posto auto** a TERMOLI (CB) via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'esecutato. E' situato al piano interrato, occupato prevalentemente da box e posti auto riservati, di un complesso residenziale recintato, realizzato nel 2012, ed è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, i pedoni vi accedono da due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi, dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore. I posti auto coperti sono situati al piano interrato, a lato di una corsia di manovra dei box, quella in corrispondenza delle due scale di collegamento tra piano interrato e piano stradale. Sono disposti a spina di pesce a 60 gradi. Il posto auto contraddistinto con il n.24 ha dimensioni di metri 4,70 di lunghezza e metri 2,35 di larghezza, per una superficie di 11 metri quadrati. Il posto auto oggetto di valutazione del presente lotto è posto in un edificio condominiale identificato come "edificio C" compreso in un complesso edilizio composto da tre distinti edifici denominati edificio A – B e C.

Identificazione catastale:

foglio 12 particella 1255 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 48,29 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie snc , piano: S1 identificativo 24, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)

Coerenze: Foglio 12 Part. 1255 Sub.100; Foglio 12 Part. 1255 Sub.102; corsia di manovra dei box.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 5.280,00 (euro cinquemiladuecentottanta/zerozero);

OFFERTA MINIMA: € 3.960,00 (euro tremiladovecentosessanta/zerozero) (pari al prezzo base ridotta di ¼)

Possono essere formulate anche offerte di acquisto per € **3.960,00** (offerta minima), ma in tal caso l'ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione, qualora:

- nel caso di un'unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- 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.

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

L'immobile è libero.

AVVERTENZE

Dalla CTU agli atti, del 03/04/'25, si legge:

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

occupato da terzi con contratto di comodato gratuito non registrato (non opponibile alla procedura esecutiva).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA

PROCEDURA:

Iscrizioni:

-ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/10/2007 a firma di Notaio ... di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT fg. 12 part. 1058 nat. T are 78.35

-ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio ... di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT

del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164

-Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 09/10/2024 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 1320 di repertorio, trascritto il 31/10/2024 a Campobasso ai nn. 9471/11309, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

-Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399,, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **13,93**

Millesimi condominiali: **0,165**

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence ...", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo. Permesso di Costruire N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence ...", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo

Denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001 N. **D.I.A. prot.118 del 14/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera al complesso residenziale denominato "Parco Residence ...", presentata il 14/07/2011 con il n. 118 di protocollo

S.C.I.A. N. **S.C.I.A. prot.149/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di pannelli solari sul piano di copertura, presentata il 18/06/2012 con il n. 149/2012 di protocollo

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. In forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II . In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società Costruzioni ... e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società Costruzioni ... la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili sopraindicati, alla loro situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc. si richiama quanto esposto dal C.T.U., Arch. Nestore Norberto Finizio, nella relazione e negli allegati depositati agli atti del fascicolo processuale, pubblicati sui siti internet di seguito indicati ed in visione presso il professionista delegato. La perizia e gli allegati che devono essere necessariamente letti e conosciuti dall'offerente.

Modalità di presentazione delle offerte, partecipazione e svolgimento della vend

ita senza incanto

Trattandosi di offerta per la vendita senza incanto, la vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex artt. 571 c.p.c. e segg., alle condizioni e modalità riportate nella ordinanza di vendita emessa dal G.E. e nell'allegato 1 a cui ci si riporta integralmente e che devono essere, obbligatoriamente letti e conosciuti dall'offerente.

Come partecipare

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, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, portale delle vendite pubbliche. Una volta inseriti i dati e 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.digsia@giustiziacert.it) per il tramite di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite normale indirizzo di posta elettronica certificata. 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.

Ai fini della partecipazione alla gara, a pena di inefficacia e esclusione, 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 del 12/07/2026**, offerta di acquisto, per ciascun lotto per il quale intende partecipare alla vendita.

L'offerta inviata telematicamente dovrà contenere:

- per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente (ovvero degli offerenti), recapito telefonico, copia documento di identità valido e del codice fiscale. In caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di codice fiscale. Per escludere dalla comunione legale l'immobile, il coniuge deve rendere la dichiarazione ex art. 179 c.c..

- Quando l'offerta è formulata congiuntamente da più persone, deve essere necessariamente allegata la procura, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica che trasmette la domanda. Se l'offerta è sottoscritta digitalmente e inviata con un normale indirizzo di posta elettronica certificata, la procura va rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato.

- Per le persone giuridiche: nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare la ragione sociale, la sede legale, la partita IVA e il codice fiscale, accludendone fotocopia, il n. di iscrizione al Registro delle imprese nonché allegare un certificato della Camera di Commercio competente aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, nonché fotocopia di un documento d'identità e codice fiscale del o dei rappresentanti legali.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta telematica l'autorizzazione del Giudice Tutelare. All'offerta telematica, va allegata, una copia del documento di identità dell'offerente.

- In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.

- Se l'offerta è presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato.

- Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo di casella di 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 contengono, 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 dell'art. 17, comma 2, DM 32/2015 il gestore della vendita verificherà, comunicando al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente.

- In caso di intervento di un rappresentante volontario, la copia autentica della procura (solo nel caso di vendita con incanto).

- Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. c.p.c), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso ufficio.

- La dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compresi gli allegati, e di averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'offerta deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare, in mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- a) l'indicazione del prezzo che si intende offrire, per ciascun lotto di interesse (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore di oltre un quarto il prezzo base);
 - b) la data della vendita, della procedura esecutiva cui si riferisce e del lotto per il quale si intende partecipare;
 - c) l'indicazione circa il tempo, comunque non superiore, a pena di inefficacia, a centoventi giorni (120) (termine **non** sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini e **non prorogabile**) dall'aggiudicazione, il modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- Gli offerenti, unitamente all'offerta d'asta, dovranno far pervenire, sempre con la modalità telematica, a pena di esclusione:

- **copia della contabile di versamento della cauzione**. Si precisa che la **cauzione**, a garanzia dell'offerta e a pena di inefficacia, **non deve essere inferiore al 10% del prezzo offerto** e deve essere versata mediante bonifico bancario **con causale "versamento cauzione INDICANDO IL NUMERO DEL LOTTO PER IL QUALE SI INTENDE PARTECIPARE"**, 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, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto.** (cfr. "versamento della cauzione in allegato 1)

L'offerta deve essere in regola con la marca da bollo di € 16,00. La marca deve essere pagata digitalmente e la ricevuta di pagamento dovrà essere allegata alla pec con cui verrà inviata all'offerta di acquisto.

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

Trib. Larino Proc. Es. n.° 57/2024

Banca Popolare delle Province Molisane SCPA

IBAN: IT56 0050 3341 1300 0000 0113 459

- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, con data valuta **pari o antecedente** al termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, **l'offerta sarà esclusa.**

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. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. 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. 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.

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 IRREVOCAILI.

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 INDICANDO IL NUMERO DEL LOTTO PER CUI SI INTENDE PARTECIPARE".

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà: inviare una e mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-senter al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

Il giorno e nell'orario previsti per l'apertura dei plichi, come sopra indicati, gli offerenti interessati a partecipare all'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, 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 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita la Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, fornendogli le relative credenziali che consentiranno ad accedere all'area virtuale per partecipare alla vendita. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito telefonico mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il professionista delegato,

- il giorno **16/07/2026 alle ore 13:00 e seguenti** procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità *sincrona telematica*, in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega e nell'Allegato 1.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. , **l'offerta unica**, verrà senz'altro accolta, se la stessa è pari o superiore al prezzo base.

Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c..

In caso di **pluralità di offerte** valide si procederà, ai sensi dell'art 573 c.p.c, alla gara **telematica** tra gli offerenti. Essa avrà luogo, sull'offerta al prezzo più alto, con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 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).

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Nel caso di 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 ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **TRE minuti**. La gara telematica dovrà considerarsi 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.

In caso di **pluralità di offerte**, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara o debba procedersi all'assegnazione, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente art. 573 c.p.c. .

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 comma terzo c.p.c., si precisa quanto segue: 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 di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

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, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene, il delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni, ricevute dagli offerenti non aggiudicatari, la restituzione avverrà mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate. Il costo del bonifico, rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari. Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura.

Per tutte le ipotesi, in caso di mancato versamento del prezzo nei rispettivi termini come indicati, l'aggiudicatario o l'assegnatario saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con conseguente nuova vendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, all'uopo, il professionista delegato provvederà a fissare successiva vendita, salve le disposizioni impartite dal Giudice nell'ordinanza di vendita delegata.

L'offerta è irrevocabile art. 571 cpc, salvo che:

- il giudice ordini l'incanto;
- siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta è inefficace art. 571 cpc:

- se perviene oltre il termine stabilito ex art. 569, terzo co cpc;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base come sopra fissato;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al 10% del prezzo da lui proposto.

Mancato funzionamento dei sistemi informatici

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

ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informatici 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 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).

Condizioni della vendita

a) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per difformità (anche urbanistiche), per mancanza di qualità e per vizi, anche occulti, della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, 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.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, 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 del bene e nella determinazione del prezzo. L'ufficio non produrrà gli attestati di conformità degli impianti e di certificazione energetica.

b) L'immobile è venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del professionista delegato.

c) **Le spese derivanti dal trasferimento del bene** (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) **sono a carico dell'acquirente.**

Le spese per le cancellazioni delle trascrizioni, delle iscrizioni e dei sequestri conservativi gravanti sull'immobile trasferito, **sono a carico della procedura.**

d) Il saldo del prezzo di vendita, dedotta la sola cauzione già prestata, deve essere versato nel termine indicato nell'offerta presentata dall'aggiudicatario prima della gara, termine che in ogni caso, a pena di inefficacia, non potrà essere superiore a **120** giorni dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituti di credito ed intestato a **Trib. Larino, Proc. Es. n. 57/2024 R.G.Es.** da consegnare presso il professionista delegato con avvertimento che in mancanza si procederà ex art. 587 c.p.c. Contestualmente, deve essere depositata, con le stesse modalità previste per il versamento del saldo, **a titolo di fondo spese una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o al 10% del prezzo di aggiudicazione, ove l'acquirente dichiara di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa**, avvertendo che se questa somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione di invito rivoltagli a tal fine dal professionista delegato, pena la decadenza dall'aggiudicazione. Il saldo prezzo e il fondo spese devono essere versati con due assegni circolari non trasferibili distinti.

Il saldo prezzo e il fondo spese possono essere anche versati con due distinti bonifici rispettivamente con causale saldo prezzo e fondo spese, sul conto corrente, sopra indicato, intestato a Trib. Larino Proc. Es. n. 57/2024, il tal caso l'aggiudicatario sarà tenuto a consegnare immediatamente al professionista delegato le prove dei due versamenti.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono il pagamento del prezzo e delle spese in un tempo superiore a 120 gg dall'aggiudicazione.

e) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85 e successive modifiche, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trova nelle condizioni di cui all'art. 13 legge n. 47/85, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e D.Lgs. 192/2005 e s.m.i, l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa, fin d'ora, esplicitamente, la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

f) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att., 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.

g) Della liberazione dell'immobile si occupa il custode, a spese della procedura. Ove si tratti di immobili abitati dal debitore, la liberazione sarà eseguita dalla procedura, a spese della stessa, a meno che l'aggiudicatario non lo dispensi.

h) L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione ex art 585, ultimo comma, c.p.c.. Nel caso in cui non provveda decadrà dall'aggiudicazione. Dunque, l'aggiudicatario decade dall'aggiudicazione non solo quando omette (o ritarda) il versamento del saldo prezzo, ma anche quando omette (o ritarda) di rendere la dichiarazione antireciclaggio;

i) il trasferimento non è assoggettato a IVA.

Eventuale attribuzione diretta.

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, con ipoteca iscritta a garanzia del mutuo, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 cpc (art. 41, co. 4°, D. Lgs. 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 10 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; nei 10 giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine. Ove nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceve delle comunicazioni, è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura. L'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di divisione 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 dall'aggiudicazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, co. 5°, D. Lgs. 385/1993).

Nel 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 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva (art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993).

- in caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il professionista delegato dovrà disporre la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore procedente e dagli intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (art. 504 cpc e 163, co 1, disp. Alt. Cpc).

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

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

- inserzione dell'avviso di vendita per estratto sulla rivista "News Paper Aste";
- pubblicazione dell'avviso di vendita, di copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto (e relativi allegati) sui siti internet www.astalegale.net - www.asteimmobili.it - www.spazioaste.it www.portaleaste.com - www.pubblicomonline.it - sul sito internet del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, in un'area denominata "*portale delle vendite pubbliche*".

Il presente avviso viene notificato al debitore esecutato, alle parti.

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 gli offerenti e aggiudicazione e per ogni altro eventuale incombente si deve fare riferimento all'allegato 1 in calce al presente avviso di vendita, nonché all'ordinanza di vendita delegata ed al suo allegato 1, che devono considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita e che devono obbligatoriamente e necessariamente essere consultati e conosciuti dagli interessati ed offerenti. Per ulteriori istruzioni e indicazioni di carattere generale si rinvia al "**manuale utente**" disponibile all'interno del portale www.spazioaste.it e sul portale del Ministero.

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

Si informa che vi è la possibilità per eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Gli interessati potranno, per maggiori informazioni, contattare direttamente le sedi o filiali incaricate dalle Banche aderenti all'iniziativa promossa dall'ABI. Alcune banche aderenti a tale iniziativa sono: Banca Sai Spa (tel. 011 665840), Unicredit Banca per la Casa (tel. 02 667291), Unicredit Management Bank (tel. 800 443394). L'elenco completo delle Banche è consultabile sul sito dell'ABI, su riviste e periodici, nonché sui portali internet specializzati in materia.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere acquisite in cancelleria o presso il professionista delegato, Avv. Katia Giovi, nominato custode dei beni immobili oggetto di vendita, con la precisazione che è possibile prendere visione diretta di questi ultimi previo appuntamento con esso custode da contattare presso il suo studio in Ururi (CB) al C.so Matteotti n. 3, tel. 338.9954227 nei giorni ed orari di ufficio.

E' possibile visionare l'immobile previa prenotazione della visita formulata collegandosi sul Portale delle vendite pubbliche attraverso la funzione "Prenota visita". Avvenuta la prenotazione, la richiesta di visita verrà inoltrata al custode giudiziario, avv. Katia Giovi, il quale entro 7 gg. decorrenti dalla data della richiesta consentirà, previo appuntamento con gli interessati, la visita del bene staggito.

Allegati:

Allegato 1 – modalità partecipazione vendita telematica;

Larino li, 07/04/2026

Il professionista delegato
Avv. Katia Giovi

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, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, 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) 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.

