

Avv. Maria Domenica D'Alessandro
Piazza della Vittoria n. 14/C - 86100 Campobasso
Tel.: 08741960254; Cell.: 3333597243;
Pec.: mariadomenica.dalessandro@avvocraticampobasso.legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Sez. Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr.ssa Rossella Casillo

Procedura esecutiva immobiliare n. 33/2025 R.G.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1° ESPERIMENTO

La sottoscritta avv. Maria Domenica D'Alessandro, con studio in Campobasso (CB) alla Piazza della Vittoria n. 14/C, professionista delegato nella procedura esecutiva in epigrafe in virtù dell'ordinanza del 11.12.2025;

-visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato, emesso ex art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione;

-visti gli artt. 490, 596, 570 e 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **6 ottobre 2026, dalle ore 11:00 e a seguire**, presso il proprio studio in Campobasso alla Piazza della Vittoria n. 14/C, si svolgerà, senza incanto e con modalità telematica e gara telematica asincrona, la vendita dell'unità immobiliare oggetto del giudizio di espropriazione R.G.E. n. 33/2025, posta in unico lotto e di seguito descritta. In caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà la durata di 2 (due) giorni, con inizio **dal giorno 6 ottobre 2026 alle ore 12.00 e fino al giorno 8 ottobre 2026 alle ore 12:00.**

La vendita telematica avverrà attraverso la piattaforma www.astetelematiche.it nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO UNICO

PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' di appartamento - sito alla via San Nicola, nella località turistica di Campitello Matese, Comune di San Massimo (CB), all'interno del Condominio Residence "San Nicola Tre" - composto da un vano ingresso-soggiorno-tinello, una camera, un disimpegno ed un bagno; censito in catasto fabbricati NCEU, in ditta [REDACTED], al foglio 17, particella 163 subalterno 164, categoria A/2, classe 2, zona cens. 2, consistenza 3 vani, rendita €. 302,13.

La proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato in virtù di atto di vendita per notaio CUNZOLO Giuseppe, sede di Salerno, repertorio n.8141 del 16.12.1991, trascritto nei RR.II. della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 08.01.1992 ai nn. 287 r.g. e 261 r.p.

L'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, confina con corridoio condominiale, scala e proprietà dell'interno 165 e cortile condominiale; ha una superficie netta di mq 40, 38 ed una superficie commerciale di mq 46,00; è dotato di impianti tecnologici primari, porte interne in legno tamburato, finestre con doppio infisso (in legno all'interno ed alluminio all'esterno), finiture e impianti di tipo normale e funzionali, pavimento in parquet, tinteggiatura chiara. Si presenta in discreto stato manutentivo.

Sul bene immobile gravano oneri ipotecari e condominiali, per l'importo complessivo di €. 15.612,57,

secondo la descrizione svolta nel paragrafo “Gravami Immobili”, pg.11 della Relazione del 02.12.2025 dell’Esperto stimatore Nicolino Fratangelo, cui si fa espresso rinvio.

PREZZO BASE: € 24.150,00 (ventiquattromilacentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE: € 18.200,00 (diciottomiladuecento /00) (arrotondato per comodità);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00 (mille/00).

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

DISPONIBILITA’ DEL BENE: il bene risulta libero e non risultano registrati contratti di locazione.

DESCRIZIONE E SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

L’appartamento, come catastalmente sopra identificato, è ubicato al secondo piano del corpo di fabbrica D del complesso “San Nicola Tre”, complesso residenziale sito in località Campitello Matese - Comune di San Massimo (CB) - alla via San Nicola, strutturato in quattro corpi di fabbrica, con struttura portante di cemento armato che non presenta all’evidenza stati di dissesto, ed otto scale tutte dotate di ascensore nonché superfici di aree comuni indivise e attribuite pro quota alle singole proprietà del Condominio. Il Residence dispone di servizio di portierato tutto l’anno; le utenze elettriche e di riscaldamento sono autonome; l’utenza dell’acqua, pur essendo stati disposti contatori autonomi, è a carico del Condominio.

Il Residence è stato costruito tra gli anni 1960 - 1980 con Concessioni Edilizie n. 205/83 e n. 224/83 e con Concessione Edilizia in Sanatoria n.318/1985.

La proprietaria dell’immobile de quo non ha usufruito della procedura di sanatoria prevista per ottenere la regolarizzazione urbanistica dell’immobile tramite Permesso di Costruire in Sanatoria, pur avendone la possibilità ai sensi dell’Ordinanza TAR Molise n. 310/2002.

Pertanto, **l’immobile risulta gravato da irregolarità urbanistica NON SANABILE.**

Il bene in oggetto risulta conforme alla normativa urbanistica; l’appartamento ha una destinazione residenziale compatibile con quella prevista dal piano di fabbricazione comunale in quanto ricade in “zona C” (area destinata all’edilizia residenziale, ricettiva e commerciale).

La planimetria catastale, difforme dalle proposte progettuali, risulta conforme alla situazione reale dello stato dei luoghi.

L’unità immobiliare risulta sprovvista di Attestato di prestazione energetica (APE), che dovrà essere fornito, se obbligatorio in base alla normativa vigente, a cura e spese dell’aggiudicatario prima dell’emissione del decreto di trasferimento, ad uno con una dichiarazione sottoscritta dall’aggiudicatario, in cui questi dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione necessaria in ordine alla certificazione energetica

Per ogni altra più dettagliata indicazione si fa espresso rinvio alla perizia Estimativa già sopra indicata.

MODALITA’ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Come da Ordinanza del G.E., dott.ssa Rossella Casillo, dell’11/12/2025, **la vendita avverrà in modalità telematica asincrona.**

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 pvp.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 offerta.pvp.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 esclusivamente in via telematica

Le offerte andranno depositate con 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 (è irrevocabile) e 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) (di cui al p.to 4 che precede). 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 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

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

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN ORDINE ALLA MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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

Se l'offerente è una persona fisica:

a) 1. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Dovranno inoltre essere allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale degli offerenti;

Se l'offerente è una società, una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica:

a) 2. 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 allegati visura camerale rilasciata da non oltre dieci giorni e copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante;

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

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

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

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

2) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario, recante quale causale “**versamento cauzione**” sul conto corrente **messo appositamente a disposizione dal gestore della vendita telematica sulle seguenti coordinate bancarie** IBAN: IT93B0326822300052849400440 (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. Banca Sella);

3) la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente del gestore

della vendita telematica già al momento del deposito dell'offerta stessa, entro le ore 13:00 del giorno 5 ottobre 2026. La detta cauzione dovrà essere d'importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

4) 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;

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

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

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

6) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 7), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, sul libretto di deposito intestato alla procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato; se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.lgs. n. 385/1993), nel termine di 110 giorni dalla data anzidetta secondo le modalità stabilite al punto successivo;

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

Nel caso in cui, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il

versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato. L'aggiudicatario, infine, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato);

- 8) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta **così come nel caso in cui non sia resa, nel termine stabilito, la dichiarazione di cui all'art. 585, co 4, c.p.c.**, il G.E. (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) **dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione**, che dovrà essere trasferita dal conto corrente del gestore su apposito conto corrente e/o libretto intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E., che il professionista delegato provvederà ad aprire presso la Banca Popolare delle Province Molisane S.P.A.; analogo conto corrente e/o libretto dovrà essere aperto anche in caso di aggiudicazione, su cui trasferire la cauzione e su cui dovrà essere versato il saldo;
- 9) il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate telematicamente e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;
- 10) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa Ordinanza.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica.

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; qualora non sussistono tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, **il bene è aggiudicato all'unico offerente**;

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

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

In caso di pluralità di offerte.

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

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

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dalle ore 12:00 del 6 ottobre alle ore 12:00 dell'8 ottobre 2026. Il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento è alle ore 12.00 dell'8 ottobre 2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine finale della gara, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 10 minuti, per dare la possibilità a tutti gli

offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta **non potranno essere inferiori a euro 1.000,00**. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

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

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

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

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

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

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

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

ASSEGNAZIONE

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573, co. 1, c.p.c., il professionista, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.), **rimettendo gli atti al G.E. mediante predisposizione della bozza del provvedimento di assegnazione secondo il modello reperibile in cancelleria**, qualora ricorra, alternativamente, una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta è inferiore al prezzo-base;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte, ed in assenza, tuttavia, di gara tra

gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al prezzo base;

- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte, ed in presenza di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base.

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

PRESCRIZIONI ULTERIORI DI CARATTERE GENERALE

- 1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
- 2) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 3) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per **persona da nominare**, dovrà dichiarare al professionista 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, 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 di 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 G.E. inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di..... a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”.*

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ

Della presente vendita viene data pubblica notizia mediante:

1. **pubblicazione** almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell'art. 490, co.1, e dell'art. 631-bis c.p.c. unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della Relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'Esperto ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., a cura del soggetto designato quale

legittimato a tale incombente Procedure gestite e Servizi s.r.l.;

Ai sensi del dell'art. 490, co. 1, c.p.c., l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della giustizia, in un'area denominata "*portale delle vendite pubbliche*" e che l'art. 631-bis c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo **comporta l'estinzione della procedura**. Occorre, inoltre, evidenziare che, ai sensi dell'art. 490, co. 1, c.p.c., in caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000,00 euro, e di beni immobili, **lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis disp. att. c.p.c.** è altresì inserita in appositi siti internet (www.astetelematiche.it e www.ivgmolise.it) almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

2. **inserzione**, per estratto, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. sui principali portali privati immobiliari, ossia **Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it**, nonché sul sito **Subito.it** e sul periodico **Newspaper Aste**;
3. nei soli casi di terreni, abitazioni o locali adibiti a deposito o autorimessa ovvero all'esercizio di piccole attività commerciali o artigianali, almeno 25 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, a mezzo di pubblici manifesti (da affiggersi nel centro abitato del Comune in cui sono situati gli immobili oggetto della vendita); **la richiesta di pubblicità mediante manifesti deve essere oggetto di specifica richiesta del professionista delegato**, al quale compete la verifica della sussistenza delle condizioni per effettuare tale tipologia di pubblicità;
4. pubblicazione almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto sui siti internet www.ivgmolise.it, www.astegiudiziarie.it, unitamente a copia della presente Ordinanza e della Relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Copia dell'avviso di vendita dovrà essere trasmesso, contestualmente alla sua pubblicizzazione, al G.E. e notificato al debitore esecutato ed alle parti. Sarà cura del professionista delegato:

Si rende noto inoltre che, in relazione alla regolarità edilizia ed urbanistica, l'esperto stimatore ha evidenziato quanto segue:

1. Il complesso edilizio denominato - Residence San Nicola Trel è stato assentito con i seguenti titoli:
 - a) concessioni edilizie n. 205/1983 e n. 224/1983;
 - b) al titolare delle succitate concessioni edilizie, per opere eseguite in difformità, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 318/1985 ai sensi della Legge 47/85;
 - c) con provvedimento prot. n. 2330 del 06.06.2002 è stata annullata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 318/1985 in mancanza del requisito di ultimazione dei lavori;
 - d) a seguito del ricorso, con Ordinanza n. 310/2002 il TAR Molise ha accolto la domanda cautelare della parte ricorrente al limitato fine di consentire la regolarizzazione del procedimento di sanatoria;
 - e) con sentenza n. 219/2012, il **TAR** si è pronunciato in via definitiva e ha **annullato i provvedimenti impugnati**, tra cui il provvedimento n. 2330 del 06.06.2002;
 - f) **la proprietaria NON ha usufruito della procedura di sanatoria prevista per ottenere la regolarizzazione urbanistica dell'immobile tramite Permesso di Costruire in Sanatoria, pur avendone la possibilità ai sensi dell'Ordinanza n. 310/2002;**
 - g) per quanto sopra detto, **l'immobile risulta INSANABILE**;
 - h) non esiste il certificato di agibilità dell'appartamento.
2. L'appartamento ha una **destinazione residenziale compatibile** con quella prevista dal Programma di Fabbricazione Comunale in quanto costruito in "**Zona C**", **Aree destinate all'edilizia residenziale**,

ricettiva e commerciale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

3. L'appartamento è conforme solo alla planimetria catastale, mentre **NON è conforme** al progetto approvato.

4. L'appartamento è **sprovvisto di APE**.

5. Esistono irregolarità urbanistiche, **NON sanabili**.

6. L'immobile è un fabbricato e si precisa che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte all'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 (art. 585, ultimo comma, e art. 587, comma 1, c.p.c.);
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- gli oneri fiscali della vendita sono a cura dell'aggiudicatario;
- 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 sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, www.astegiudiziarie.it, www.ivgmolise.it;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode, I.V.G. Molise (tel.: 0874416150) a chiunque vi abbia interesse;
- è a cura e spese dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica (nei casi previsti dalla legge) e di aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, prima dell'emissione del decreto di trasferimento.
- la proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, il quale sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento medesimo.

- La partecipazione alla vendita implica:
- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestazione di certificazione energetica, che nei casi previsti dalla legge dovrà essere fornita a cura e a spese dell'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

* * *

Maggiori informazioni potranno richiedersi, infine, al professionista delegato, avv. Maria Domenica D'Alessandro, con Studio in Campobasso alla Piazza della Vittoria n. 14/C (tel.: 3333597243).
Campobasso, 18.06.2026

Il professionista delegato
Avv. Maria Domenica D'Alessandro