

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
Procedura esecutiva immobiliare n°25/2022 R.G.E.I.
QUINTO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Giampio Ferrara, in qualità di professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare avente n°25/2022 R.G.E.I., visti gli articoli 569 e seguenti del codice di procedura civile

RENDE NOTO

che il giorno **27 novembre 2026, alle ore 10:20, con termine di presentazione delle offerte fissato per il giorno 25 novembre 2026, alle ore 13:00**, si svolgerà nella sala d'aste dell'Ordine degli Avvocati di Campobasso, con sede presso il Tribunale di Campobasso alla Piazza Vittorio Emanuele II, n. 26, dinanzi a sé stesso, la vendita senza incanto delle unità immobiliari di seguito descritte.

LOTTO 1

N.B.: il lotto 1 del presente avviso, corrisponde al lotto "A" della perizia di stima.

Piena ed intera proprietà su locale commerciale ubicato nel Comune di Cercemaggiore (CB) - alla Contrada Crocella, snc, piano S1 - censito nel N.C.E.U. del Comune di Cercemaggiore al foglio 16, particella 625, subalterno 3, piano S1, categoria D/8, rendita catastale € 1.946,00.

Le difformità riscontrate in perizia dal CTU sono le seguenti (estratto di perizia):
"difformità urbanistiche: diversa distribuzione interna con realizzazione di divisori e piccoli spostamenti; difformità catastali: diversa distribuzione interna; gli abusi edilizi e le variazioni catastali rilevati al piano seminterrato sono sanabili con gli strumenti urbanistici trattandosi solo di piccole modifiche interne. I costi necessari per porre in atto i suddetti interventi di sanatoria sono i seguenti:

OPERE SANABILI PIANO SEMINTERRATO

<i>-Spese tecniche per redazione elaborati progettuali (CILA in sanatoria)</i>	<i>€ 1.000,00</i>
<i>-Elaborati per presentazione variazione catastale</i>	<i>€ 400,00</i>
<i>-Sanzioni e diritti di segreteria (€ 1.000,00 + € 80,00)</i>	<i>€ 1.080,00</i>
<i>-Spese catastali</i>	<i>€ 50,00</i>

TOTALE SPESE regolarizzazione piano seminterrato € 2.530,00".

-PREZZO BASE D'ASTA STABILITO IN € 30.035,38;

-PREZZO MINIMO: € 22.526,53;

-IN CASO DI GARA FRA GLI OFFERENTI, L'AUMENTO MINIMO DEI RILANCI VIENE FISSATO IN € 1.000,00.

Oltre iva e oneri fiscali, se dovuti, come per legge.

Il bene è occupato *sine titulo* dal debitore esecutato, giusta autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione in atti.

LOTTO 2

N.B.: il lotto 2 del presente avviso, corrisponde al lotto "B" della perizia di stima.

Piena ed intera proprietà su locale commerciale ubicato nel Comune di Cercemaggiore (CB) - alla Contrada Crocella, snc, piano terra - censito nel N.C.E.U. del Comune di Cercemaggiore al foglio 16, particella 625, subalterno 4, piano terra, categoria C/1, classe 1, mq. 131, rendita catastale € 1.183,98.

Le difformità riscontrate in perizia dal CTU sono le seguenti (estratto di perizia):
"difformità urbanistiche: diversa distribuzione interna con realizzazione di nuovi divisori; cambio destinazione d'uso da centrale termica a "cucina"; modifica prospettica (trasformazione da finestra in porta-finestra); ampliamento volume (realizzazione di manufatto in legno non autorizzato); difformità catastali: diversa distribuzione interna; ampliamento volume (realizzazione di manufatto in legno non autorizzato). Gli abusi edilizi e le variazioni catastali rilevati al piano terra sono in parte sanabili e in parte non sanabili, per le quali si renderà necessario il ripristino quo

ante. Le parti sanabili consistono nella diversa distribuzione degli ambienti e dei servizi interni e nella trasformazione di una finestra esistente in porta-finestra. I costi necessari per porre in atto i suddetti interventi di sanatoria sono i seguenti:

OPERE SANABILI PIANO TERRA

<i>-Spese tecniche per redazione elaborati progettuali (SCIA in sanatoria)</i>	€.2.000,00
<i>-Elaborati per presentazione variazione catastale</i>	€.400,00
<i>-Sanzioni e diritti di segreteria (€.516,00 + €.80,00)</i>	€.596,00
<i>-Spese catastali</i>	€.50,000

TOTALE SPESE regolarizzazione piano terra €3.046,00.

Invece gli interventi non sanabili con gli strumenti urbanistici vigenti sono la realizzazione del manufatto in legno e il cambio di destinazione d'uso della centrale termica in cucina. A tal proposito, il Comune di Cercemaggiore emanava ordinanza n. 01/07 (prot.4827) di rimozione delle opere che a tutt'oggi evidentemente è stata inattesa e né il Comune ha proceduto alla demolizione d'ufficio. Riguardo il cambio d'uso della centrale termica a cucina sarà necessario ripristinare materialmente e catastalmente l'originaria destinazione d'uso in quanto, con gli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni edilizie urbanistiche, la superficie del lotto a disposizione non consente l'ulteriore incremento di volume realizzato. I costi necessari per porre in atto i suddetti interventi di ripristino dello stato quo ante sono i seguenti:

OPERA NON SANABILI PIANO TERRA

- Demolizione vuoto per pieno del manufatto in legno compresa la cernita, il carico ed il trasporto a discarica del materiale di risulta, inclusi oneri di discarica e quant'altro necessario per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte

14.40 mq. x h m. 2.75 x €/mc. 50.00 = **€1.980,00**

- Spese tecniche per adempimenti urbanistici e direzione dei lavori di demolizione e ripristino inclusi oneri amministrativi e fiscali. **€1.500,00**

TOTALE SPESE ripristino stato quo ante piano terra €3.480,00".

-PREZZO BASE D'ASTA STABILITO IN €22.958,43;

-PREZZO MINIMO: €17.218,82;

-IN CASO DI GARA FRA GLI OFFERENTI, L'AUMENTO MINIMO DEI RILANCI VIENE FISSATO IN €1.000,00.

Oltre iva e oneri fiscali, se dovuti, come per legge.

Il bene è occupato *sine titulo* da terzi, giusta autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione in atti.

Si segnala che, dalla perizia a firma del CTU, risulta quanto segue (estratti di perizia): *"gli immobili oggetto di espropriazione consistono in due unità immobiliari facenti parte di uno stabile da terra a tetto sito in agro del Comune di Cercemaggiore (CB), alla contrada Crocella lungo la strada provinciale n. 70, in zona urbanistica C4 – Espansione semintensiva del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Cercemaggiore. Lo stabile ha accesso carrabile direttamente dalla strada provinciale n. 70. Le unità immobiliari in esame, a destinazione negozio, insistono sui primi due piani di una costruzione iniziata nel 1998. Piano primo e piano secondo/sottotetto non sono oggetto di espropriazione. Il lotto su cui sorgono gli immobili descritti confina a Nord-Ovest con la strada provinciale 70, a Sud-Ovest con la particella 200, a Nord-Est con la particella 512 e a Sud-Est con la particella 476. TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: la struttura dell'intero immobile è in cemento armato e solai in laterocemento; la copertura a falde inclinate con solaio in latero cemento; i muri perimetrali in laterizio a cassa vuota. FINITURE ESTERNE: Le facciate esterne del fabbricato risultano intonacate, i serramenti in profilati di alluminio a taglio termico di colore bruno; è presente il manto di copertura in tegole di terracotta; lo smaltimento delle acque meteoriche è assicurato da grondaie e pluviali in profilati di lamiera di colore di testa di moro. FINITURE INTERNE: Al piano seminterrato, adibito a minimarket, le pareti e*

i soffitti risultano rifiniti con intonaco civile tinteggiati con idropittura di colore chiaro; i servizi igienico-sanitari sono pavimentati e rivestiti con piastrelle ceramiche; gli apparecchi sanitari e le rubinetterie sono di tipo normale; la pavimentazione del piano seminterrato è in piastrelle resistenti a passaggio di carrelli; la pavimentazione del piano superiore è in piastrelle di monocottura ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato. IMPIANTI: L'immobile è dotato di impianti idrico, fognante, elettrico e di riscaldamento conformi alle normative vigenti; quest'ultimo è assicurato da ventilconvettori in grado di assicurare anche il raffrescamento estivo (locale piano terra/rialzato)''.

In ordine alla regolarità edilizia ed urbanistica dello stabile, si segnala che dalla perizia a firma del CTU risulta che (estratti di perizia): *“il fabbricato risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: - Concessione Edilizia n.14/98 del 19.08.1998 (progetto per la costruzione edificio per civile abitazione); - Concessione Edilizia n.28/00 del 18.06.2001 in variante alla precedente C.E. n.14/98 (modifiche prospettiche e chiusura di un portico originariamente previsto al piano terra); - Denuncia Inizio Attività del 06.04.2002 prot. n.1693 in variante alle precedenti C.E. n.14/98 e n.28/00 (diversa distribuzione interna e cambio d'uso). Dagli archivi dell'Amministrazione Comunale, veniva riscontrata, visionata e recuperata copia dei seguenti titoli edilizi: - Concessione Edilizia con contributo n.25/02 del 27.03.2003 in variante alle C.E. n.14/98 e n.28/00; - Atto di collaudo 30.10.2001 Prot. n. CB/R/1936. Non risulta agli atti del Comune di Cercemaggiore alcun documento attestante l'agibilità del fabbricato. Il Comune di Cercemaggiore in data 23.10.2007 emanava, con ordinanza n. 01/07 (prot.4827) di rimuovere tutte le opere abusive realizzate consistenti in manufatto in legno (porticato retrostante) a meno di 2.00 mt dal confine di proprietà – omissis – al confine con altre proprietà. Tale ordinanza né è stata eseguita, né il Comune ha proceduto alla demolizione d'ufficio. Dai rilievi effettuati sul posto e dalle restituzioni grafiche redatte emergono alcune difformità tra quanto autorizzato dai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Cercemaggiore, quanto riportato nelle planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi”.*

Si precisa che il piano primo e piano secondo/sottotetto non sono oggetto di espropriazione immobiliare.

Gli immobili non risultano dotati di certificazione degli indici di prestazione energetica. Per tutto quanto non indicato nel presente avviso, si fa espresso rinvio alla **relazione di stima allegata** al presente avviso e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sui portali privati immobiliari mediante il servizio “Rete Aste Real Estate”, ossia sui portali “www.idealista.it”, “www.casa.it” e “www.bakeca.it”; sul periodico “Newspaper Aste”, sui portali “www.ivgmolise.it” e “www.tribunale.campobasso.it”.

- Data dell'asta fissata per apertura delle buste e per l'avvio della gara tra gli offerenti: **27 novembre 2026, alle ore 10:20** nella sala aste del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Campobasso alla Piazza Vittorio Emanuele II n.26, presso il Tribunale di Campobasso.
- Termine per la presentazione delle offerte: **25 novembre 2026, alle ore 13:00**, sia in modalità telematica, che analogica presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Campobasso.
- Prezzo base d'asta, prezzo minimo ed importo dei rilanci: **così come indicati nei lotti 1 e 2.**
- Candela: **3 minuti.**
- Importo della cauzione: **almeno il 10% del prezzo offerto.**
- Termine per il saldo del prezzo: **non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.**

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

La vendita avverrà in modalità telematica sincrona mista.

A) OFFERTA TELEMATICA:

L'offerta di acquisto telematica deve essere redatta utilizzando il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIO OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it e si intenderà 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. In alternativa, si potrà procedere 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. Quindi, nel caso in cui si opti per l'offerta con modalità telematica, le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere

anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

Ulteriori modalità di presentazione dell'offerta.

- 1) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:
 - a) 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; se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;
 - 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;
 - 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €. 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il

bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”. La ricevuta telematica del versamento deve essere allegata all’offerta.

2) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario (recante quale causale “*versamento cauzione*”) sul conto corrente della procedura n. 00000108695, presso le seguenti coordinate Iban: **IT 65 J 05033 03800 000000108695** (Trib. CB Proc. Es. Imm. 25/2022 – Banca Popolare delle Province Molisane, filiale di Campobasso alla Via Insorti di Ungheria), – Bic (codice Swift): **PPMSIT31XXX**.

Tale conto corrente, per evidenti ragioni di segretezza e di tutela della *privacy* dei partecipanti alla vendita, resterà oscurato – con conseguente preclusione di effettuare qualsivoglia operazione su di esso – sino alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, quando i bonifici accreditati a titolo cauzione diventeranno “visibili” al professionista delegato.

La **cauzione**, a pena di inefficacia dell’offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura già al momento del deposito dell’offerta stessa e dovrà essere d’importo pari almeno al **10% del prezzo offerto**.

3) Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

4) Le spese e gli oneri tributari derivanti dal 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 incaricato della predisposizione del decreto di trasferimento, nonché della sua registrazione, trascrizione e voltura, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 e al connesso rimborso spese generali) sono a carico dell’acquirente; mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull’immobile trasferito sono 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 ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall’aggiudicazione.

5) Salvo quanto disposto nel successivo punto 6), 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. 1° settembre 1993 n.385), nel termine di 110 giorni dalla data anzidetta secondo le modalità stabilite al punto successivo.

6) 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 giudice ma occorre rivolgersi direttamente al professionista delegato, il quale verificherà la 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), 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 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 che, 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. Inoltre, l'aggiudicatario, 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).

7) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

8) Il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto sia delle offerte presentate telematicamente che di quelle presentate in via analogica (cfr., quanto alle modalità di presentazione dell'offerta analogica, il paragrafo successivo) e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

9) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

B) OFFERTA CARTACEA:

Presentazione dell'offerta analogica (in busta chiusa).

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

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso, sito in Piazza Vittorio Emanuele II, n. 26, nella data e nell'orario che è indicato nel presente avviso di vendita e saranno ricevute dal personale della Cancelleria addetto a tale operazione.

2) Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita, il nome del professionista delegato e una sigla di fantasia che consenta di individuare l'offerente in sede di apertura delle buste. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

3) All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Campobasso – Canc. esec. Imm. proc. n. 25/2022", per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà immediatamente restituito dal professionista delegato in caso di mancata aggiudicazione.

4) L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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;

b) i dati identificativi del bene 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;

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;

L'offerta dovrà essere corredata della marca da bollo come dovuta per legge (attualmente pari ad € 16,00).

5) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si presenti presso il luogo di svolgimento delle operazioni di vendita alla data e all'orario stabiliti o non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita alla data e all'orario stabiliti.

6) 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 incaricato della predisposizione del decreto di trasferimento, nonché della sua registrazione, trascrizione e voltura, e al connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

L'importo complessivo di tali oneri accessori 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.

7) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8), 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, sui libretti di deposito intestati alla procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

8) 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), il professionista delegato 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 professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

9) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il

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

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

11) 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 (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);

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

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

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

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

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

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

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base (nei limiti di un quarto):

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

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

2) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

3) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

4) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

5) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione 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 Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione d'ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*.

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

Si rende noto, inoltre:

a) 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;

- b) che 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;
- c) che 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;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e sarà eseguita a cura del professionista delegato e a spese della procedura;
- e) che, 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;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.it, www.ivgmolise.it;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode, I.V.G. Molise con sede in Campobasso (CB) alla Via Galanti, n. 9, telefono 0874-416150, a chiunque vi abbia interesse;
- i) che 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;
- l) che 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;
- m) che nel presente avviso e nell'elaborato peritale è segnalata l'eventuale presenza di opere realizzate in assenza del prescritto titolo di autorizzazione, nonché le eventuali formalità esistenti sul bene che non saranno oggetto di cancellazione a seguito di acquisto da parte dell'aggiudicatario;
- n) che la destinazione urbanistica di eventuali terreni indicati nei lotti di vendita, è quella risultante dal certificato di destinazione urbanistica indicato nell'avviso ed in perizia, ai sensi dell'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380, nonché si richiamano le notizie di cui all'art. 46 del citato T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n.47 e ss. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, co.1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co.2, della citata L. 28 febbraio 1985, n. 47, con il presente avviso se ne fa espressa menzione;
- si specifica che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere e del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato

presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

- si precisa che la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima in atti (che deve intendersi ivi per intero richiamata e trascritta) e che le domande di partecipazione alla vendita ed il verbale di deposito del saldo prezzo devono essere in regola con i bolli ed i diritti di cancelleria.

Si precisa che la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima in atti e che le domande di partecipazione alla vendita ed il verbale di deposito del saldo prezzo devono essere in regola con i bolli ed i diritti di cancelleria.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, presso lo studio del professionista delegato Avv. Giampio Ferrara sito in Campobasso (CB) alla via Ugo Petrella, n. 22, telefono: 0874-418685 (cellulare: 349-8708154) e presso il Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Campobasso alla via Galanti n.19, telefono 0874-416150.

Per tutto quanto qui non espressamente indicato, si rimanda alla perizia ed all'ordinanza di delega della vendita allegata e pubblicata unitamente con il presente avviso (si precisa che in caso di ipotesi non previste nel presente avviso, o di discordanza tra il presente avviso e queste ultime, prevalgono le norme di legge, l'ordinanza di delega e la perizia di stima).

Campobasso, 01 luglio 2026.

**Il professionista delegato
Avv. Giampio Ferrara**