

TRIBUNALE DI LARINO
Ufficio esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

VENDITA CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

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

- **I ESPERIMENTO** -

G. E. DOTT. CARLO MARCO SGRINUOLI

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 55/2025 RGEs

Promossa da: OMISSIS

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

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

RENDE NOTO

che il giorno **11/10/2026 alle ore 12.00** è fissato il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la vendita senza incanto con modalità telematica e che il **15/10/2026 alle ore 13:00 e seguenti** si svolgerà l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo con modalità "SINCRONA TELEMATICA", il tutto come meglio descritto in prosieguo e, comunque, in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e relativo allegato 1, delle seguenti unità immobiliari, come di seguito descritta:

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

A) Locale commerciale adibito a bar a CASACALENDA (Cb), Largo Mercato snc, quartiere centro, della superficie commerciale di 74,54 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'esecutato.

Il locale è parte integrante di una vecchia costruzione nel centro di Casacalenda, costituita di tre piani e sottotetto di cui due seminterrati. Ha struttura in muratura, tetto a due falde con due lucernai e risulta completamente intonacata e tinteggiata.

Il locale ha una pavimentazione in gress porcellanato mentre la veranda sul retro ha una pavimentazione in ceramica. Le porte di accesso sono in alluminio, il riscaldamento/raffrescamento è ottenuto mediante inverter. Il locale è comunicante con altra proprietà non pignorata attraverso tre aperture, mentre le due verande, una della particella 119 sub 3 e l'altra della particella 1193 sub 3 costituiscono corpo unico ed è utilizzata dall'attività in essere come pure i locali comunicanti e sovrastanti non di proprietà. L'impianto elettrico risulta a norma ed è comune alla proprietà adiacente e sovrastante. Nel complesso l'immobile è in ottimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,90.

Identificazione catastale:

foglio 52 particella 119 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 64 mq, rendita 773,45 Euro, indirizzo catastale: Largo Mercato, snc , piano: terra, intestato all'esecutato, derivante da VARIAZIONE del 04/06/1996 in atti dal 04/06/1996 Ampliamento Frazionamento e Fusione Variazione Toponomastica (n. A00705.1/1996)

Coerenze: omissis, c/so Roma, omissis.

Unità comunicante con altra proprietà adiacente non oggetto di pignoramento.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 2010.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 41.742,40 (euro quarantunomilasettecentoquarantadue/quaranta);

OFFERTA MINIMA: € 31.306,80 (euro trentunomilatrecentosei/ottanta) (pari al prezzo base ridotta di ¼).

Possono essere formulate anche offerte di acquisto per € **31.306,80** (offerta minima), ma in tal caso l'ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione, qualora:

- a) nel caso di un'unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- b) nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

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

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

AVVERTENZE

Dalla CTU agli atti, del 22/01/2026, si legge:

-STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/03/2019 a firma di ai nn. 1896/2719 di repertorio, iscritta il 25/03/2019 a Campobasso ai nn. 3064/366, a favore di, contro, derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 57.908,94.

Importo capitale: 28.954,47.

La formalità è riferita solamente ai beni pignorati più altri.

-Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 04/10/2022 a firma di ai nn. 2476/2722 di repertorio, iscritta il 06/10/2022 a Campobasso ai nn. 10898/980, a favore contro ... , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 266.252,68.

Importo capitale: 133.126,34.

La formalità è riferita solamente a beni pignorati più altri.

-Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 13/02/2022 a firma di Tribunale di Vasto ai nn. 42/2022 di repertorio, iscritta il 29/11/2022 a Campobasso ai nn. 13415/1196, a favore di, contro derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 46.775,00.

La formalità è riferita solamente a Beni pignorati più altri.

-Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 20/03/2013 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 52/2013 di repertorio, iscritta il 08/04/2013 a Campobasso ai nn. 3675/369, a favore di contro, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 155.000,00.

Importo capitale: 130.399,72.

La formalità è riferita solamente a beni pignorati più altri.

-Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 03/05/2012 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 3915/2012 di repertorio, iscritta il 26/09/2012 a Campobasso ai nn. 9812/783, a favore di ... , contro ... derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 71.402,65.

Importo capitale: 57.325,77.

La formalità è riferita solamente a Beni Pignorati più altri.

-Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 16/10/2008 a firma di notaio ... ai nn. 47755/12466 di repertorio, iscritta il 23/10/2008 a Campobasso ai nn. 13095/2261, a favore di contro, derivante da Concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

Trascrizioni:

-Pignoramento, stipulato il 17/09/2025 a firma del Tribunale di Larino al n. 1107 di repertorio, trascritto il 22/10/2025 a Campobasso ai nn. 11493/9535, a favore di ... , contro, derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Beni Pignorati

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Condominio non costituito

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. **142** e successive varianti, intestata a, per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 23/04/1981 con il n. 1620 di protocollo, rilasciata il 03/04/1982. Il titolo è riferito solamente a foglio 52 part 119 sub 3. Permesso di costruire in variante N. **22**, intestata a, per lavori di Ristrutturazione e fusione di fabbricato in variante al P.C.38/2008, presentata il 17/12/2009 con il n. 6870 di protocollo, rilasciata il 26/01/2010, agibilità del 09/02/2010 con il n. 166 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 52 part. 119 sub 3, sub 5 e altri

Permesso di Costruire N. **38** e successive varianti, rilasciata il 25/05/2008.

Documentazione non rinvenuta agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casacalenda.

Licenza di Costruzione N. 27 e successive varianti, intestata a, per lavori di Completamento, presentata il 19/11/1971 con il n. 3204 di protocollo, rilasciata il 23/05/1972

Licenza di Costruzione N. 44 e successive varianti, intestata a, per lavori di Costruzione di una veranda in largo Mercato, rilasciata il 18/12/1971

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile risulta conforme alla planimetria di cui al Permesso di Costruire in variante n. 22.

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

LOTTO N. 2: diritto pari alla piena proprietà per la quota di 1000/1000

A) **Appartamento** a Casacalenda (CB), Largo G. Bovio snc, quartiere centro, della superficie commerciale di 82,70 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'esecutato.

Appartamento al primo seminterrato, parte integrante di una vecchia costruzione nel centro di Casacalenda, costituita di tre piani e sottotetto di cui due seminterrati. Ha struttura in muratura, tetto a due falde con due lucernai e risulta completamente intonacata e tinteggiata.

Presenta una pavimentazione in ceramica, gli infissi in alluminio con vetrocamera, le porte interne in legno tamburate, il riscaldamento autonomo con caldaia posta in terrazza semicoperta ed elementi radianti in alluminio. Si accede dal secondo interrato con fronte su largo G. Bovio, attraverso una scalinata rivestita in ceramica. Una camera è arieggiata attraverso una finestra su cavedio di difficile accesso, il bagno ed una cameretta sono buie. Nel complesso l'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,55.

Identificazione catastale:

foglio 52 particella 119 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: LARGO G. BOVIO, snc , piano: Piano S1 - S2, intestato all'esecutato, derivante da Variazione Toponomastica del 20/09/2011 Pratica n. CB0180658 in atti dal 20/09/2011. Variazione di Toponomastica Richiesta Dal Comune (n. 15964.1/2011)

Coerenze: omissis, Largo G. Bovio.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 2010.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 39.696,00 (euro trentanovemilaseicentonovantasei/zero zero);

OFFERTA MINIMA: € 29.772,00 (euro ventinovemilasettecentosettantadue/zero zero) (pari al prezzo base ridotta di ¼)

Possono essere formulate anche offerte di acquisto per € 29.772,00 (offerta minima), ma in tal caso l'ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione, qualora:

- a) nel caso di un'unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- b) nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

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

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

AVVERTENZE

Dalla CTU agli atti, del 22/01/2026, si legge:

-STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da quale ex coniuge dell'esecutato, per assegnazione di casa coniugale. Ordinanza del Presidente, Giudice del 2/07/2016 nel procedimento R.G. 155/2015.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Ordinanza del Giudice ... del 2/7/2016 R.G. 155/2015 Tribunale di Larino: Assegnazione di casa coniugale , a favore di ... contro

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

Iscrizioni:

-Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/03/2019 a firma di ... ai nn. 1896/2719 di repertorio, iscritta il 25/03/2019 a Campobasso ai nn. 3064/366, a favore di ..., contro ... derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.
 Importo ipoteca: 57.908,94.
 Importo capitale: 28.954,47.
 La formalità è riferita solamente a beni pignorati più altri
 -Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 04/10/2022 a firma di ... ai nn. 2476/2722 di repertorio, iscritta il 06/10/2022 a Campobasso ai nn. 10898/980, a favore di ... contro ..., derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.
 Importo ipoteca: 266.252,68.
 Importo capitale: 133.126,34.
 La formalità è riferita solamente a beni pignorati più altri
 -Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 13/02/2022 a firma di Tribunale di Vasto ai nn. 42/2022 di repertorio, iscritta il 29/11/2022 a Campobasso ai nn. 13415/1196, a favore di, contro ... derivante da decreto ingiuntivo.
 Importo ipoteca: 70.000,00.
 Importo capitale: 46.775,00.
 La formalità è riferita solamente a beni pignorati più altri
 -Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 20/03/2013 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 52/2013 di repertorio, iscritta il 08/04/2013 a Campobasso ai nn. 3675/369, a favore di ..., contro ... derivante da Decreto ingiuntivo.
 Importo ipoteca: 155.000,00.
 Importo capitale: 130.399,72.
 La formalità è riferita solamente a beni pignorati più altri
 -Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 03/05/2012 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 3915/2012 di repertorio, iscritta il 26/09/2012 a Campobasso ai nn. 9812/783, a favore di ... ,contro ... derivante da decreto ingiuntivo.
 Importo ipoteca: 71.402,65.
 Importo capitale: 57.325,77.
 La formalità è riferita solamente a Beni Pignorati più altri
 -Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 16/10/2008 a firma di notaio ... ai nn. 47755/12466 di repertorio, iscritta il 23/10/2008 a Campobasso ai nn. 13095/2261, a favore ..., contro ..., derivante da Concessione di mutuo fondiario.
 Importo ipoteca: 360.000,00.
 Importo capitale: 180.000,00.
 Durata ipoteca: 20 anni
 Trascrizioni:
 -pignoramento, stipulato il 17/09/2025 a firma del Tribunale di Larino al n. 1107 di repertorio, trascritto il 22/10/2025 a Campobasso ai nn. 11493/9535, a favore di ...,e per essa nella qualità di mandataria ... , contro ..., derivante da verbale pignoramento immobili.
 La formalità è riferita solamente a Beni Pignorati
 Altre trascrizioni: Nessuna.
 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.
 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00
 Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00
 sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Condominio non costituito
 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:
 PRATICHE EDILIZIE:
 Permesso di costruire in variante N. 22, intestata a ... per lavori di Ristrutturazione e fusione di fabbricato in variante al P.C.38/2008, presentata il 17/12/2009 con il n. 6870 di protocollo, rilasciata il 26/01/2010, agibilità del 09/02/2010 con il n. 166 di protocollo.
 Il titolo è riferito solamente a foglio 52 part. 119 sub 3 e altri
 Permesso di Costruire N. 38 e successive varianti, rilasciata il 25/05/2008.
 Documentazione non rinvenuta agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casacalenda.
 Licenza di Costruzione N. 27 e successive varianti, intestata a ... , per lavori di Completamento, rilasciata il 23/05/1972.
 Licenza di Costruzione N. 44 e successive varianti, intestata a ..., per lavori di Costruzione di una veranda in largo Mercato, presentata il 19/11/1971 con il n. 3204 di protocollo, rilasciata il 18/12/1971.
 SITUAZIONE URBANISTICA:
 PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1
 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:
 L'immobile risulta conforme alla planimetria di cui al Permesso di Costruire in variante n. 22
 CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ
 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ
 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ
 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

Modalità di presentazione delle offerte, partecipazione e svolgimento della vendita senza incanto

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

Come partecipare

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali www.spazioaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, portale delle vendite pubbliche. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.digsia@giustiziacerit.it) per il tramite di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Ai fini della partecipazione alla gara, a pena di inefficacia e esclusione, ogni offerente – tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le ore 12:00 del 11/10/2026**, offerta di acquisto, per ciascun lotto per il quale intende partecipare alla vendita.

L'offerta inviata telematicamente dovrà contenere:

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

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

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

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

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

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

- Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 DM 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengono, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dell'art. 17, comma 2, DM 32/2015 il gestore della vendita verificherà, comunicando al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente.

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

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

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

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

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

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

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

- **copia della contabile di versamento della cauzione**. Si precisa che la **cauzione**, a garanzia dell'offerta e a pena di inefficacia, **non deve essere inferiore al 10% del prezzo offerto** e deve essere versata mediante bonifico bancario **con causale “versamento cauzione INDICANDO IL NUMERO DEL LOTTO PER IL QUALE SI INTENDE PARTECIPARE”**, da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno di apertura delle buste. **La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto.** (cfr. “versamento della cauzione in allegato 1)

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

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

Trib. Larino Proc. Es. n.° 55/2025

Banca Popolare delle Province Molisane SCPA

IBAN: IT15 Y050 3341 1300 0000 0115 693

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

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” presente sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato, dopo aver eseguito il versamento della cauzione, i cui estremi devono essere indicati nell'offerta.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10 % del prezzo offerto, o a quello diverso indicato nell'ordinanza di vendita. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura le cui coordinate sono riportate nell'avviso di vendita. Il bonifico dovrà contenere la causale: “versamento cauzione INDICANDO IL NUMERO DEL LOTTO PER CUI SI INTENDE PARTECIPARE”.

Assistenza

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

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

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

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita la Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, fornendogli le relative credenziali che consentiranno ad accedere all'area virtuale per partecipare alla vendita. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito telefonico mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il professionista delegato,

- il giorno **15/10/2026 alle ore 13:00 e seguenti** procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità *sincrona telematica*, in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega e nell'Allegato 1.

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

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

In caso di **pluralità di offerte** valide si procederà, ai sensi dell'art 573 c.p.c, alla gara **telematica** tra gli offerenti. Essa avrà luogo, sull'offerta al prezzo più alto, con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. F del D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e mail).

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Nel caso di gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori **al 2% del prezzo offerto dal maggior offerente**, arrotondato, per eccesso, a discrezione del professionista delegato.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **TRE minuti**. La gara telematica dovrà considerarsi conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

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

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 comma terzo c.p.c., si precisa quanto segue: il prezzo più alto, determina in ogni caso, la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

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

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

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

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

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

L'offerta è inefficace art. 571 cpc:

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

Mancato funzionamento dei sistemi informatici

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

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

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

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

Condizioni della vendita

a) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per difformità (anche urbanistiche), per mancanza di qualità e per vizi, anche occulti, della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo. L'ufficio non produrrà gli attestati di conformità degli impianti e di certificazione energetica.

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

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

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

d) Il saldo del prezzo di vendita, dedotta la sola cauzione già prestata, deve essere versato nel termine indicato nell'offerta presentata dall'aggiudicatario prima della gara, termine che in ogni caso, a pena di inefficacia, non potrà essere superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione**, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituti di credito ed intestato a **Trib. Larino, Proc. Es. n. 55/2025 R.G.Es.** da consegnare presso il professionista delegato con avvertimento che in mancanza si procederà ex art. 587 c.p.c. Contestualmente, deve essere depositata, con le stesse modalità previste per il versamento del saldo, a **titolo di fondo spese** una somma pari al **15% del prezzo di aggiudicazione o al 10% del prezzo di aggiudicazione, ove l'acquirente dichiara di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa**, avvertendo che se questa somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione di invito rivoltagli a tal fine dal professionista delegato, pena la decadenza dall'aggiudicazione. Il saldo prezzo e il fondo spese devono essere versati con **due** assegni circolari non trasferibili distinti.

Il saldo prezzo e il fondo spese possono essere anche versati con **due distinti bonifici** rispettivamente con causale saldo prezzo e fondo spese, sul conto corrente, sopra indicato, intestato a Trib. Larino Proc. Es. n. 55/2025, il tal caso l'aggiudicatario sarà tenuto a consegnare immediatamente al professionista delegato le prove dei due versamenti.

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

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

f) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

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

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

i) il trasferimento non è assoggettato a IVA.

Eventuale attribuzione diretta.

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, con ipoteca iscritta a garanzia del mutuo, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 cpc (art. 41, co. 4°, D. Lgs. 385/1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare del credito fondiario, a precisare per iscritto entro 10 giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; nei 10 giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine. Ove nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceve delle comunicazioni, è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura. L'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di divisione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro 15 giorni dall'aggiudicazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, co. 5°, D. Lgs. 385/1993).

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

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

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

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

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

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

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

A completezza delle indicazioni precedenti e per tutte le informazioni e i chiarimenti circa le modalità di partecipazione alla vendita telematica, predisposizione ed invio dell'offerta, versamento della cauzione, assistenza, esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti e aggiudicazione e per ogni altro eventuale incombente si deve fare riferimento all'allegato 1 in calce al presente avviso di vendita, nonché all'ordinanza di vendita delegata ed al suo allegato 1, che devono considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita e che devono obbligatoriamente e necessariamente essere consultati e conosciuti dagli interessati ed offerenti. Per ulteriori istruzioni e indicazioni di carattere generale si rinvia al "**manuale utente**" disponibile all'interno del portale www.spazioaste.it e sul portale del Ministero.

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

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

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

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

Allegati:

Allegato 1 – modalità partecipazione vendita telematica;

Larino li, 07/06/2026

Il professionista delegato
Avv. Katia Giovi

ALLEGATO 1

MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA

Come partecipare

1. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali www.spazioaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di casella di **"posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.
2. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il **"Manuale utente"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
3. all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
6. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
7. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.
8. Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dall'art. 17 comma 2, dm 32/2015 il gestore della vendita



verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente.

9. In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato.
10. Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
11. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato, dopo aver eseguito il versamento della cauzione, i cui estremi devono essere indicati nell'offerta.
12. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.
13. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

Versamento della cauzione

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

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

Assistenza

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

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

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

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita invia all'indirizzo di posta



elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, fornendogli le relative credenziali. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

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

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di TRE MINUTI. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

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

Mancato funzionamento dei sistemi informatici.

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

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

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

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

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





TRIBUNALE DI LARINO
Ufficio Esecuzioni

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

Il Giudice dell'Esecuzione

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

rilevato che l'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato/da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura;

atteso che il debitore non è stato autorizzato a continuare ad abitare l'immobile;

rilevato che, ai sensi dell'art. 560 terzo comma c.p.c., il giudice deve ordinare la liberazione dell'immobile al più tardi al momento dell'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile;

ritenuto che la liberazione dell'immobile prima di quel momento ne facilita la vendita ad un giusto prezzo, posto che lo stato di occupazione da parte del debitore esecutato o da parte di terzi senza titolo, per quanto giuridicamente non opponibile, determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara;

ritenuto che la vendita del bene al valore di mercato tutela non solo gli interessi del creditori a veder soddisfatte le loro ragioni di credito ma anche quello del debitore a non veder svilita la propria garanzia patrimoniale e di conseguire dalla vendita il maggior effetto esdebitatorio possibile;

ritenuto pertanto, di procede sin d'ora alla esecuzione dell'ordine di liberazione al fine di consentire la immediata consegna del bene all'acquirente;

atteso che, anche ad avviso della Suprema Corte, l'emissione del provvedimento in questa fase meglio persegue le finalità di efficienza, efficacia e rapidità della procedura esecutiva (in proposito, Cass. 6836/2015 e Cass. 22747/2011);

considerato che ai sensi dell'art. 560, comma quarto, c.p.c. la liberazione dell'immobile è eseguita dal Custode nominato secondo le disposizioni del Giudice senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 c.p.c. e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario dell'immobile se questi ultimi non lo esentano;

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

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

P.Q.M.

ORDINA

al debitore esecutato, nonché a qualunque terzo che occupi senza titolo opponibile alla procedura l'immobile pignorato, di consegnarlo al custode giudiziario immediatamente, e comunque entro e non oltre 180 giorni da oggi libero da persone e cose;



ORDINA

- alla forza pubblica (Carabinieri di Termoli) competente per territorio;
- ai servizi sociali del comune in cui si trova l'immobile da liberare;
- al direttore del presidio sanitario competente per territorio;
- ai dirigente del servizio veterinario competente per territorio

di prestare assistenza ed ausilio al Custode Giudiziario per le attività di liberazione dell'immobile pignorato;

DISPONE

che il Custode provveda alla esecuzione del presente ordine di liberazione secondo le disposizioni di seguito impartite:

- il Custode Giudiziario si rechi senza ritardo presso l'immobile per accertare la presenza di persone all'interno dell'immobile acquisendo redigendo apposito verbale;
- qualora l'immobile sia già libero da persone, provveda il Custode Giudiziario ad acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
- qualora l'immobile sia occupato dal debitore, lo renderà edotto dell'avvenuta emissione dell'ordine (consegnandogli una copia dello stesso ove il provvedimento sia stato emesso fuori udienza) intimandogli verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose spontaneamente;
- qualora rinvenga un terzo che si faccia compiutamente identificare, gli consegnerà comunque una copia dell'ordine di liberazione, provvedendo altresì a notificargli il medesimo a mezzo dell'Ufficiale giudiziario (nel più breve tempo possibile) e continuerà nella sua esecuzione, ancorché il terzo dichiari di essere titolare di diritti di godimento sull'immobile;
- dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni rese, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto e la necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, servizi sociali, fabbro, servizi veterinari, ecc.);
- ove l'occupante rifiuti la liberazione dell'immobile prima della data fissata nel presente provvedimento, o comunque non lo rilasci spontaneamente:
 - il Custode Giudiziario provveda a comunicare alla forza pubblica sopraindicata il presente provvedimento almeno 60 giorni prima della scadenza del termine ultimo fissato per il rilascio, indicando il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato, proponendo altresì una data ed un orario per l'esecuzione del rilascio;
 - ricevuta la comunicazione ad opera del custode giudiziario del presente ordine di liberazione, il responsabile della forza pubblica come sopra individuata fornirà tempestiva risposta (possibilmente scritta) alla predetta comunicazione, confermando la data fissata o proponendone una diversa, ferma restando la necessità di rispettare il termine finale per la liberazione stabilito, come sopra determinato;
 - prima della data fissata, gli agenti si recheranno comunque presso l'immobile esortando gli occupanti a rilasciarlo spontaneamente, avvertendoli che in difetto il rilascio sarà eseguito *manu militari*;
 - gli agenti della forza pubblica dovranno essere presenti alla data e all'ora fissate e, su richiesta del Custode Giudiziario, provvederanno a vincere le resistenze degli occupanti e, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto di questa procedura, assicurando la loro assistenza sino alla conclusione delle operazioni;
 - nell'ipotesi in cui la forza pubblica richiesta dell'intervento non dovesse fornire tempestiva risposta e collaborazione, il Custode Giudiziario provvederà a farne relazione allo stesso Giudice;



- quando la situazione lo richieda, il custode comunichi per iscritto ai competenti Servizi Sociali il presente provvedimento di liberazione, descrivendo le condizioni economico – familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all’adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni; comunichi altresì per iscritto agli stessi Servizi Sociali la data fissata per l’acquisizione del possesso da parte del Custode, invitando i medesimi, ove ritenuto necessario, ad essere presenti e ad adottare le misure ritenute necessarie ed opportune anche ai sensi dell’art. 403 c.c.;
- laddove all’atto dell’accesso uno o più occupanti si rifiutino di lasciare l’immobile deducendo uno stato di malattia, eventualmente anche esibendo un certificato medico:
 - il Custode richieda l’immediato intervento del servizio 118, il quale, eventualmente anche con la collaborazione di uno o più specialisti di sua fiducia, proceda all’esame, con il suo consenso, della persona interessata al fine di verificare se sia possibile il suo allontanamento coattivo senza pericolo concreto di danni gravi alla salute o se questa persona debba essere trasportata con autoambulanza presso una struttura sanitaria;
 - proceda comunque alla liberazione dell’immobile ove gli occupanti rifiutino di sottoporsi alla visita da parte dei sanitari intervenuti;
 - nel caso in cui l’occupante affermi di essere in stato di detenzione domiciliare, il custode chieda l’esibizione del relativo provvedimento e comunichi la data della liberazione all’autorità procedente (P.M. in caso di misure cautelari, magistrato di sorveglianza nel caso di esecuzione domiciliare di pene detentive).
- qualora all’atto della liberazione nell’immobile si trovino beni mobili estranei alla procedura esecutiva o che, comunque, non debbano essere consegnati ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale:
 - il Custode provveda a redigerne apposito verbale di inventario (anche mediante rappresentazione fotografica o audiovisiva) intimando soggetto tenuto al rilascio dell’immobile ovvero chiunque a cui i beni/documenti risultano appartenere di provvedere ad asportarli entro i successivi 30 giorni;
 - ove il soggetto intimato non sia presente, il verbale di inventario e l’intimazione al rilascio dovranno essere notificati a cura del Custode *a)* al debitore nel domicilio eletto o nella residenza dichiarata *ex* art. 492, comma 2, c.p.c. o, in difetto, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari oppure *b)* al terzo nelle forme ordinarie *ex* artt. 137 ss. c.p.c.;
 - ove alla scadenza del termine suindicato nei locali vi dovessero essere ancora beni estranei all’esecuzione gli stessi saranno considerati abbandonati, e autorizza fin d’ora il Custode Giudiziario a disporre lo smaltimento o la distruzione (a meno che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione) salva l’ipotesi in cui egli non ritenga che i beni abbandonati abbiano un valore economico sufficiente ad assicurare un utile realizzo, tenuto conto dei presumibili costi per l’asporto e la vendita. In tale caso, si incarica sin d’ora l’Istituto Vendite Giudiziario di Campobasso di provvedere al loro asporto e vendita al prezzo base che sarà indicato dal custode, con il sistema senza incanto; in caso di mancata vendita lo stesso IVG provvederà al loro smaltimento e distruzione.

Il presente provvedimento è immediatamente esecutivo.

Il Giudice dell’Esecuzione
Rinaldo d’Alonzo

