

TRIBUNALE DI LARINO - UFFICIO ESECUZIONI MOBILIARI

G. E. DOTT. RINALDO D'ALONZO

II AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Vendita con modalità telematica

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

Procedura esecutiva immobiliare R.G.es. n. **24/2025**

Promossa da: XXXXXXXXXX

contro il debitore OMISSIS (dati personali protetti ai sensi del D.L. 30/06/2003 N. 196, entrato in vigore il 1.01.04)

Il sottoscritto Avv. Salvatore Pione, con studio in Larino (CB) alla via Console Minucio n. 54, delegato in data 4.02.2026, ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Larino per le operazioni di vendita del bene immobile pignorato, di seguito descritto,

RENDE NOTO

Che il giorno **19.10.2026** alle ore **13:00**, è fissato il termine per la presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la vendita senza incanto con **modalità telematica** e che il giorno **23.10.2026** alle ore **9:30** e seguenti con postazione telematica in Larino, il professionista delegato procederà all'esame delle offerte, alla vendita senza incanto ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo con la modalità **"SINCRONA TELEMATICA"** come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e relativi allegati, dei seguenti beni immobili, relativi al giudizio di espropriazione sopra indicato,

LOTTO 1) Laboratorio artigianale con reparto vendita a San Martino in Pensilis (CB) via Europa n. 3, quartiere C. da Arenale, della superficie commerciale di 110,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Locale che occupa tutto il piano rialzato di una costruzione di tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, contornata da area adibita a giardino, realizzata su un lotto di 470 mq. La costruzione è in cls con tetto a due falde, con pareti in parte intonacate e in parte in cemento faccia vista e ha accesso da via Europa n. 3 attraverso un cancello metallico e una comoda e breve scalinata. L'immobile è attualmente adibito a forno ed è suddiviso in un reparto adibito a vendita, un ampio locale per le lavorazioni ed un bagno con accesso anche all'esterno. I pavimenti sono tutti in ceramica, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, è sprovvisto di impianto di riscaldamento mentre l'impianto elettrico, tipo industriale, apparentemente risulta conforme alle disposizioni vigenti. Nel complesso il bene si presenta in buono stato d'uso. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di m. 2,80. Identificazione catastale: f. 21 particella 421 sub 3 (catasto fabbricati) categoria C/3, Cl U consistenza 124 mq. rendita 356,41 Euro, indirizzo catastale: via Europa, piano terra. L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999. Sul bene grava: 1) pignoramento emesso il 7.5.2025 regolarmente trascritto derivante da pignoramento immobili. 2) pignoramento emesso il 28.10.2025 regolarmente trascritto derivante da pignoramento immobiliare. Il bene è occupato dal debitore.

Il **prezzo base** di vendita o "di riserva" è stabilito in **€ 37.500,00** (trentasettemilacinquecento/00)

L'**offerta minima** (pari al prezzo base ridotto di 1/4) è fissata in **€ 28.125,00** (ventottomilacentotrentacinque/00) ai sensi dell'art. 591 co.2 c.p.c.

Per il **LOTTO 1)** possono essere formulate anche offerte di acquisto per **€ 28.125,00** (offerta minima), ma in tal caso il Tribunale si riserva di non far luogo all'aggiudicazione:

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;

LOTTO 2) Con riferimento al lotto 2) costituito dai beni indicati alla lettera A) e B), **si precisa, che, diversamente da quanto detto nella consulenza estimativa giudiziaria a firma dell'ing. Michele Laviano, è posta in vendita la piena proprietà 1/1 e non la quota di 1/3 indicata nella relazione.** A) Appartamento a San Martino in Pensilis (CB) via Europa n. 3, quartiere C.da Arenale della superficie commerciale di 112,61 mq. per l'intera proprietà. Abitazione che occupa l'intero primo piano di una costruzione di tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, contornata da area adibita a giardino, realizzata su un lotto di 470 mq. La costruzione è in cls con tetto a due falde, con pareti in parte intonacate e in parte in cemento faccia vista e ha accesso da via Europa n. 3 attraverso un cancello metallico e una comoda e breve scalinata. L'appartamento, a cui si accede attraverso una scalinata parzialmente esterna e una porta in alluminio laccato bianco, presenta una pavimentazione uniforme in ceramica, gli infissi in alluminio e vetrocamera oscurati da persiane, le parti interne in legno di tipo tamburate noce chiaro. Il riscaldamento è ottenuto mediante una caldaia esterna e elementi radianti in alluminio mentre nelle camere sono stati installati anche due condizionatori, l'impianto elettrico apparentemente risulta conforme alle disposizioni vigenti. I balconi presentano una pavimentazione in ceramica e un parapetto in cemento faccia vista. Nel complesso l'immobile si trova in buono stato di manutenzione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m. 2,70.

Identificazione catastale: F. 21 particella 421 sub 4 (catasto fabbricati) categoria A/2, cl. 1, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 euro, indirizzo catastale: via Europa, piano: primo. **L'immobile risulta pignorato per l'intero.** L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999. B) Deposito artigianale a San Martino in Pensilis (CB) via Europa 3/5 quartiere c.da Arenale, della superficie commerciale di 120,00 mq. per l'intera proprietà. Locale adibito a deposito che occupa l'intero piano seminterrato di una costruzione di tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, contornata da area adibita a giardino, realizzata su un lotto di 470 mq. La costruzione è in cls con tetto a due falde, con pareti in parte intonacate e in parte in cemento faccia vista e ha accesso da via Europa n. 5 attraverso un cancello metallico e una rampa. Il locale ha accesso sia dalla scala comune sia da una rampa attraverso una porta in lamiera verniciata, è allo stato grezzo e senza pavimentazione, non esiste impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico, non autonomo, non è conforme alle disposizioni vigenti, gli infissi

sono in ferro. Nel locale è stato ricavato un vano con porta in legno tamburato e sono stati realizzati muri portanti per bilanciare il maggior carico sul solaio di copertura. Nel complesso l'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di m. 2,80. Identificazione catastale: foglio 21 particella 421 sub 3 (catasto fabbricati) categoria C/2 classe 2, consistenza 120 mq. rendita 192,12 euro, indirizzo catastale: via Europa 5, pino: S1. **Proprietà pignorata per Pintero.** L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999. Sul bene grava: 1) pignoramento emesso il 7.5.2025 regolarmente trascritto derivante da pignoramento immobili, con il quale si pignorava la quota di 1/3 della proprietà; 2) pignoramento successivo del 28.10.2025 regolarmente trascritto derivante da pignoramento immobiliare con il quale si è pignorata l'intera proprietà per la quota di 1/1. Il bene è occupato dal debitore.

Il **prezzo base** [lotto 2 (A e B)] di vendita o "di riserva" è stabilito in **€ 54.939,60** (cinquantaquattromilanovencentotrentanove/60)

L'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di 1/4) è fissata in **€ 41.204,70** (quarantunomila-duecentoquattro/70) ai sensi dell'art. 591 co.2 c.p.c.

Per il **LOTTO 2)** possono essere formulate anche offerte di acquisto per **€ 41.204,70** (offerta minima), ma in tal caso il Tribunale si riserva di non far luogo all'aggiudicazione:

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;

Nei casi di gara o di incanto le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo indicato dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita in merito alla descrizione ed alle caratteristiche dell'immobile al Lotto 1) e Lotto 2) si richiama quanto esposto dal **C.T.U. incaricato ing. Michele Laviano**, nella relazione del 23.9.25, depositata agli atti del fascicolo processuale, pubblicata ed in visione presso il professionista delegato. **Si precisa, che, diversamente da quanto detto nella consulenza estimativa giudiziaria a firma dell'ing. Michele Laviano è posta in vendita la piena proprietà 1/1 dei beni di cui al lotto 1) e 2).**

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto.

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e seguenti, alle condizioni e modalità riportate nell'ordinanza di delega del G.E. e relativo allegato, a cui si riporta integralmente e che deve essere unitamente agli allegati, obbligatoriamente letta e conosciuta dall'offerente.

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 il **19.10.2026 ore 13.00** offerta di acquisto.

Le offerte di acquisto anche al fine della partecipazione della gara, dovranno essere presentate esclusivamente **con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it** previa

registrazione secondo le modalità descritte nell'allegato "Modalità di partecipazione alla vendita telematica" al presente avviso di vendita che qui si intende integralmente richiamato e trascritto. Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale Utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it e sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche <https://giustizia.it/pvp>.

1) L'offerta 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 e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
- Per le persone giuridiche: i dati identificativi (ragione sociale o denominazione della società o ente, sede sociale numero di iscrizione al registro delle imprese, Partite Iva e/o codice fiscale, indirizzo pec, recapito telefonico), nonché cognome, nome luogo e data di nascita del/dei legali rappresentanti che sottoscrivono l'offerta, alla quale vanno allegate sia una recente visura camerale (non più di 10 gg), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, nonché la fotocopia di un valido e non scaduto documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- In caso l'offerente sia un minore: se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- 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, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità;
- Gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. c.p.c), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria del Tribunale;
- La dichiarazione di aver letto la relazione di stima e di averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato dell'immobile e di aver letto l'allegato "Modalità di partecipazione alla vendita telematica";

2) L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- a) L'indicazione del prezzo che si intende offrire [che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore di oltre un quarto il prezzo base (offerta minima)];
- b) La data e l'ora fissata per la vendita, il numero della procedura esecutiva cui si riferisce e del lotto per il quale si intende partecipare;
- c) L'indicazione circa il tempo del versamento del saldo prezzo, comunque non superiore a centoventi giorni (120) **(termine non soggetto alla sospensione nel periodo feriale 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;
- e) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e nel presente avviso di vendita (si veda "versamento della cauzione" allegato 1);
- f) la dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 3) L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali deve essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, o da uno degli offerenti munito di procura speciale nelle forme dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata che pure deve essere allegata alla busta contenente l'offerta (art. 12 D.M. n.32/2015). In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.
- 4) Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto cui va aggiunto l'importo di **€ 16,00** a titolo di imposta di bollo mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione". La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale. Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati:

**P.E.I. n. 24/2025 TRIBUNALE DI LARINO – Banca popolare delle Province
Molisane filiale di Termoli**

Codice Iban: IT 84 B 05033 41130 000000115220

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

Dopo aver inserito i dati ed i documenti necessari come sopra indicato il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@gisiziacert.it) seguendo direttamente le istruzioni riportate nel sopra richiamato "manuale utente".

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 dallo stesso in modo segreto.

In caso l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta, ma voglia inviarla a mezzo pec, cioè a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 D.M. n. 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 dell'art. 17 co. 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.

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.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una email all'indirizzo: garimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 848780013 dalle ore 09.30 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line". Entro trenta 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 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 per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione. Salvo ove, entro le ore 23.59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta 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. Un estratto di tale invito sarà trasmesso al gestore, a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il professionista delegato, all'udienza del **23.10.2026 ore 9:30** procederà previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità **SINCRONA TELEMATICA**. 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.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. l'offerta unica, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta. Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Giudice/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.558 e segg. C.p.c.

Nel caso di pluralità di offerte valide gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. Essa avrà luogo, sull'offerta al prezzo più alto, con le modalità **"SINCRONA TELEMATICA"** secondo la definizione dell'art. 2 c.1 lett. F) del D.M. 23.2.2015 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 o chat messa a disposizione del gestore della vendita.

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

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.

Tra una offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di DUE MINUTI. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di TRE MINUTI dall'ultima offerta, senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c. 3° comma si procederà come di seguito:

- 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. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta; se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può procedere all'aggiudicazione 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 ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base come sopra fissato;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata.

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

Condizioni della vendita

a) L'immobile, meglio descritto nella relazione di stima ed eventuali integrazioni depositate in atti, (consultabile sul sito www.astalegale.net e sul sito www.astegiudiziarie.it) che devono qui intendersi per intero richiamate e trascritte, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche del bene, viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle

norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

c) 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.

d) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

e) 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 delle spese generali) sono a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

f) 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 non potrà essere superiore a **120 giorni** (centoventi) dall'aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili emessi da istituti di credito ed intestati a **Tribunale di Larino, Procedura Esecutiva immobiliare n. 24/2025 R.G.Es.** da consegnare presso lo studio del professionista delegato dal **lunedì al venerdì dalle ore 16:30 alle ore 18:30**, 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 prezzo, una somma pari al **15 %** del prezzo di aggiudicazione o pari al **10 %** del prezzo di aggiudicazione, ove l'acquirente dichiara di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa, a titolo di fondo spese presumibili di trasferimento (quali registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione della trascrizione del pignoramento, iscrizioni di ipoteche ed ogni altro vincolo pregiudizievole e le altre spese previste a carico dell'aggiudicatario, quali ad es. l'IVA), 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; eventuali pagamenti parziali saranno imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo. Le somme relative al saldo prezzo ed alle spese di trasferimento potranno essere versate in alternativa mediante bonifico bancario sul C/C bancario intestato a **"Tribunale di Larino – Procedura esecutiva n. 24/2025 – Banca Popolare delle Province Molisane filiale di Termoli Codice Iban: IT 84 B 05033 41130 000000115220** dandone comunicazione al professionista delegato.

g) 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 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 certifi-

cazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

Eventuale attribuzione diretta

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito:

- In caso di vendita senza incanto, nel termine fissato dal decreto emesso ex art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. 385 del 01.09.1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.
- In caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576 cpc (art. 41, comma 4, D. Lgs. 385 del 01.09.1993); 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, a precisare per iscritto entro 10 giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo Studio, anche a mezzo pec: avvocatosalvatorepilone@cnfpec.it il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale Banca o Istituto; nei dieci 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 decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura. L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria e perciò stesa soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice delegato, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro 15 giorni dalla comunicazione del decreto ex art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto) ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), 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.

Per tutte le ipotesi, con l'avviso che l'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento del prezzo nei termini come sopra indicati sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con conseguente rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.

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 per una volta sulla rivista "News Paper Aste";

- pubblicazione dell'avviso di vendita, di copia dell'ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto sul sito internet www.astalegale.net - www.asteimmobili.it - spazioaste.it - www.portaleaste.com - www.pubblicomonline.it - www.astegiudiziarie.it

Il presente avviso viene notificato al debitore esecutato, alle parti, nonché ai creditori iscritti e non intervenuti. 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 agli allegati al presente avviso di vendita, nonché all'ordinanza di vendita delegata ed ai suoi allegati, che devono considerarsi parte integrante del presente avviso e che devono obbligatoriamente e necessariamente essere consultati e conosciuti dagli interessati ed offerenti. Per ulteriori istruzioni ed indicazioni di carattere generale si rinvia altresì al "manuale utente", disponibile all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it>.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima (compresi gli allegati), delle sue eventuali integrazioni nonché del presente avviso di vendita.

Si precisa che è possibile prendere visione diretta degli immobili oggetto di vendita, previa prenotazione formulata mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)**, tramite la funzione "*Prenota visita immobile*" ed avvenuta la prenotazione la richiesta verrà inoltrata al custode nominato, **avv. Salvatore Pilone**, oppure direttamente all'indirizzo pec del custode: avvocatosalvatorepilone@cnfpec.it il quale entro 10 giorni dalla comunicazione della richiesta consentirà la visita del compendio pignorato, previo appuntamento con gli interessati.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere acquisite in cancelleria o presso il professionista delegato Avv. Salvatore Pilone nominato custode in luogo del debitore presso il proprio studio in via Console Minucio n. 54 – 86035 Larino (CB), utenza mobile 3394822006.

Il presente avviso viene comunicato/notificato alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti.
Allegato 1: "Modalità partecipazione vendita telematica"

Larino, 16.06.2026

Il professionista delegato
(Avv. Salvatore Pilone)

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.astalcgale.net, www.astemmobli.it, www.portalcaste.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.desia@giustiziaccert.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 **CCTAA** 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

offerito, 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, tratteneendo 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.

