

TRIBUNALE DI LARINO

Ufficio Esecuzioni

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

- Procedura esecutiva n. 45/2025 R.G.Es. -

lotto 01 e lotto 02

Vendita con modalità telematica Asincrona

Primo Esperimento

Il sottoscritto **Avv. Michele FRANCHELLA**, con studio in Larino (CB), Viale Giulio Cesare n. 9, pec: avvmichelefranchella@puntopec.it, professionista delegato per le operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 45/2025 presso il Tribunale di Larino, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Carlo Marco Sgrignuoli, giusta ordinanza del 09 giugno 2026,

A V V I S A

che il giorno **01 dicembre 2026**, alle ore **15.30**, presso il proprio studio, tramite il portale www.spazioaste.it del gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.a., avranno inizio le operazioni di vendita per la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione sopra indicato ed appresso descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 01: A) Negozio a TERMOLI (CB), Via Traversa Madonna delle Grazie snc e B) Lastrico solare a TERMOLI (CB) Via Traversa Madonna delle Grazie snc, prezzo a base d'asta Euro 88.785,00#

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 delle seguenti unità immobiliari:

A) Negozio a TERMOLI, Via Traversa Madonna delle Grazie snc, della superficie commerciale di 79,00 mq. in capo alla debitrice esecutata.

L'immobile (locale commerciale) è posto al piano terra dell'edificio e vi si accede da una porta finestrata posta a sinistra del portone d'ingresso dell'edificio per chi guarda frontalmente l'edificio. Il locale commerciale è ampio e luminoso in quanto ha pareti finestrate su due lati: quello principale d'accesso con due infissi e quello laterale con un infisso. Il locale è al grezzo: sono presenti gli intonaci ma mancano i pavimenti, rivestimenti e impianti e tinteggiature. All'interno del locale è stato realizzato un piccolo bagno con antibagno a servizio del locale. Il locale è dotato di un'area esterna (sub 4) pavimentata con cemento stampato antistante l'ingresso e di un piccolo portico laterale pavimentato con pilastro, che garantisce una zona coperta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione e vendita è posta al piano Terra, ha una altezza interna di 3,15 m.

Identificazione Catastale:

foglio 12, particella 1350 sub 25 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza catastale 64 mq., rendita 1.979,89 euro, indirizzo catastale: Traversa di Via Madonna delle Grazie snc, piano: T, intestato a

debitrice eseguita, derivante da ultimo atto di aggiornamento: variazione toponomastica del 07.05.2019 Pratica n. CB0040018 in atti dal 07.05.2019 Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 7185.1/2019).

Coerenze: l'immobile confina per un lato con sub 24, per un lato con sub 6 e per un lato con sub 46 e part. 1360.

Al sub 25 è graffiato il sub 4 un'area scoperta esterna pavimentata con cemento stampato antistante l'ingresso principale del locale.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

B) Lastrico solare a TERMOLI, Via Traversa Madonna delle Grazie snc, della superficie commerciale di 6,60 mq. in capo alla debitrice eseguita.

Trattasi di lastrico solare (area scoperta) adiacente al locale commerciale (corpo A)) pavimentato di circa 66 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione e vendita è posta al piano Terra.

Identificazione Catastale:

foglio 12, particella 1350 sub 46 (catasto fabbricati), categoria F/5, classe 0, consistenza catastale 66 mq., indirizzo catastale: Traversa di Via Madonna delle Grazie snc, piano: T, intestato a debitrice eseguita, derivante da ultimo atto di aggiornamento: variazione toponomastica del 07.05.2019 Pratica n. CB0040050 in atti dal 07.05.2019 Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 7212.1/2019).

Coerenze: l'immobile confina per un lato con sub 25, per un lato con sub 24 e per un lato con part. 1360.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **Prezzo base d'asta Euro 88.785,00#** (oltre IVA se dovuta e/o tasse e tributi)

Offerta minima per la partecipazione alla vendita: Euro 66.588,75# (oltre IVA se dovuta e/o tasse e tributi)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00# (duemila/00).

LOTTO 02: A) Box singolo a TERMOLI (CB), Via Traversa Madonna delle Grazie, **prezzo a base d'asta Euro 9.324,00#** (oltre IVA se dovuta e/o tasse e tributi)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 della seguente unità immobiliare:

A) Box singolo a TERMOLI, Via Traversa Madonna delle Grazie snc, della superficie commerciale di 26,00 mq. in capo alla debitrice eseguita.

Il garage è l'ultimo sulla sinistra scendendo dalla rampa e percorrendo la corsia comune. E' posto al piano interrato dell'immobile/fabbricato. Si tratta di un garage con porta basculante pavimentato ed intonacato. E' presente impianto di illuminazione. Si nota umidità di risalita vicino alla porta del garage ed una infiltrazione in corrispondenza della finestra della bocca di lupo. Si segnala che l'autorimessa possiede il certificato di prevenzione incendi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione e vendita è posta al piano interrato, ha una altezza interna di 2,85 m.

Identificazione Catastale:

foglio 12, particella 1350 sub 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza catastale 26 mq., rendita 157,11 euro, indirizzo catastale: Traversa di Via Madonna delle Grazie snc, piano: T, intestato a debitrice esecutata, derivante da ultimo atto di aggiornamento: variazione toponomastica del 07.10.2025 Pratica n. CB0074657 in atti dal 07.10.2025 Variazione Toponomastica (n. 74657.1/2025).

Coerenze: l'immobile confina per un lato con corsia di manovra condominiale, per un lato con sub 44 e per gli altri due lati controterra.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **Prezzo base d'asta Euro 9.324,00#** (oltre IVA se dovuta e/o tasse e tributi)

Offerta minima per la partecipazione alla vendita: Euro 6.993,00# (oltre IVA se dovuta e/o tasse e tributi)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali *offerte in aumento* non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00# (mille/00).

Avvertenze di cui al lotto 01

Come risulta dalla Consulenza Estimativa Giudiziaria del 15 marzo 2026 (con allegati) a firma dell'Ing. Manlio Capece, depositata in atti, la cui consultazione e conoscenza costituisce requisito per la partecipazione alla vendita:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 80, intestata a "omissis" per lavori di Rilascio Permesso di Costruire per la costruzione di un edificio per civile abitazione con annessi locali commerciali, denominato "C1" nel Piano di Riassetto urbanistico in zona Piazza Giovanni Paolo II e sistemazione area adiacente all'isola, rilasciata il 30/07/2013 con il n. 80 di protocollo, ***agibilità non ancora rilasciata***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessun piano, in forza di delibera Piano di Riassetto Urbanistico approvato dal Comune di Termoli con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 19/12/2008 e successiva deliberazione n. 22 del 29/04/2009.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le sanzioni sono state calcolate in prima approssimazione salvo diversa determinazione dell'Ufficio tecnico comunale che istruirà la pratica

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno del locale commerciale è stato ricavato un piccolo bagno con antibagno allo stato rustico. Tale bagno non è presente nelle piante allegate al permesso di costruire. Inoltre si segnala che la pianta depositata e approvata in comune è difforme dallo stato di fatto rilevato. Il locale autorizzato risulta più ampio di come è stato realizzato. Tale difformità è dovuta al fatto che l'ingresso alla palazzina nel progetto autorizzato doveva essere posto sul prospetto opposto a quello del locale commerciale. Tale spostamento ha ridotto le dimensioni del locale commerciale e pertanto l'immobile risulta non conforme con lo stato di progetto approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA a Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

Sanzione ex art. 6 bis comma 5 DPR 380/2001: € 1.000,00

Spese tecniche presentazione pratica: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria in atti non è conforme con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo in quanto è presente un piccolo bagno con antibagno non riportato nella planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Atto di aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

Spese tecniche atto di aggiornamento catastale: €1.000,00

Onere per atti di aggiornamento catastali: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si avverte che sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile dell'Attestato di Prestazione Energetica prima dell'emissione del decreto di trasferimento, se richiesto e ritenuto necessario dal G.E..

Avvertenze di cui al lotto 02

Come risulta dalla Consulenza Estimativa Giudiziaria del 15 marzo 2026 (con allegati) a firma dell'Ing. Manlio Capece, depositata in atti, la cui consultazione e conoscenza costituisce requisito per la partecipazione alla vendita:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 80, intestata a Immobiliare Piazza del Papa s.r.l., per lavori di Rilascio Permesso di Costruire per la costruzione di un edificio per civile abitazione con annessi locali commerciali, denominato "C1" nel Piano di Riassetto urbanistico in zona Piazza Giovanni Paolo II e sistemazione area adiacente all'isola, rilasciata il 30/07/2013 con il n. 80 di protocollo, *agibilità non ancora rilasciata*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessun piano, in forza di delibera Piano di Riassetto Urbanistico approvato dal Comune di Termoli con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 19/12/2008 e successiva deliberazione n. 22 del 29/04/2009.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La Sanzione è stata calcolata ai sensi dell'art. 36 bis comma 5 lettera a del DPR 380/2001. Il contributo di costruzione è stato calcolato pari al 5% del costo di costruzione del garage oggetto della presente perizia. Il costo di costruzione è stato stimato in prima approssimazione pari a 600 €/mq pertanto 26 mq x 600€/mq = € 15.600 Contributo di costruzione € 16.800*5%= € 780 Le sanzioni sono state calcolate in prima approssimazione salvo diversa determinazione dell'Ufficio tecnico comunale che istruirà la pratica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il garage non è rappresentato nelle piante depositate e approvate in Comune. Secondo quanto messo a verbale dall'amministratore della società una porzione di autorimessa nella quale ricade anche il box oggetto di stima è stata realizzata successivamente. Il garage in assenza di titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Termoli si deve considerare **totalmente abusivo**. Trattandosi di volumi totalmente interrati si ritiene che

l'abuso sia sanabile salvo verificare che il garage interrato sia stato realizzato al di sotto di un'area di proprietà della società esecutata. La stima del costo della sanatoria si deve considerare preliminare e approssimativa in base alle informazioni in possesso dello scrivente CTU (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire a Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

Sanzione ex art. 36 bis comma 5 lettera a del DPR 380/2001 (doppio del costo di costruzione + il costo di costruzione) fatti salvi altri oneri: €2.340,00

Spese tecniche presentazione pratica: €3.000,00

Spese tecniche pratica strutturale: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medio alti

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si avverte che sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile dell'Attestato di Prestazione Energetica prima dell'emissione del decreto di trasferimento, se richiesto e ritenuto necessario dal G.E..

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto, in visione presso il professionista delegato e consultabile anche sul "Portale Pubblico delle Vendite", al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, oltre che sui siti internet www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

Le offerte di acquisto relative agli immobili sopra descritti **dovranno pervenire** entro e non oltre le ore 23:59 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle stesse e, quindi, improrogabilmente entro le **ore 23:59 del giorno 30 novembre 2026**, a pena di inefficacia dell'offerta.

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, riportati nell'Ordinanza di Vendita e di seguito citati:

Art. 12

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;

- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

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

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

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

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

Art. 13

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

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

Art. 15

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

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

Ad integrazione di quanto previsto del citato decreto le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per il loro

esame e per la vendita, tramite il modulo web ***“Offerta telematica”*** fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel ***“Manuale Utente”*** pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; **il file criptato in formato zip.p7m, contenente l’offerta integrale e gli allegati all’offerta, dovrà essere inviato all’indirizzo Pec del Ministero della Giustizia offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it**

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d’inammissibilità l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di Firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell’offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l’offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (detta modalità di trasmissione dell’offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del ministero della giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4, D.M. n. 32/2015).

L’offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore Pec del Ministero della Giustizia; in caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l’offerta dovrà essere depositata ai sensi dell’art. 15 D.M. n. 32/2015.

Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all’area “Servizi/Pagamenti online tramite pagoPA – utenti non registrati/Bollo su documenti” sul Portale dei Servizi Telematici, all’indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell’offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta ma l’avvio delle procedure di recupero coattivo.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L’offerta, in bollo, dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura / delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d’asta indicato nell’avviso di vendita;

- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a **centoventi giorni** dalla data dell'aggiudicazione (*termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale*);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN – o codice simile – composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN). Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste (sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante);
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto - laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) - l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante

e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo.

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva - TRIB. LARINO PROC. ES. N. 45/2025 - acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane Soc. Coop. per Azioni – filiale di Termoli (provv. G.E. del 15 luglio 2026) alle coordinate IBAN: **IT46 R050 3341 1300 0000 0116 280** e con unica causale “**ASTA**” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del G.E.. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità, “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

5. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, ossia alle **ore 15:30 del 01 dicembre 2026**, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Il

professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà **durata di 48 ore** a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita per il lotto di riferimento a pena di inefficacia e qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti).

Le offerte minime in aumento saranno pari ad Euro 2.000,00# per il lotto 01 mentre le offerte minime in aumento saranno pari ad Euro 1.000,00# per il lotto 02.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (individuato secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.;

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.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

ASSEGNAZIONE

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

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

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta è inferiore al prezzo base;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte, ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al prezzo base;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte, ed in presenza di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base.

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

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

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

10. INFORMAZIONI PRESCRITTE DALL'ART. 22 DEL D.Lvo 231/2007

L'offerente che è rimasto aggiudicatario, nello stesso termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del D.L.vo 21 novembre 2007, n. 231.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale), dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva che verrà indicato all'aggiudicatario dal delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione e che, comunque qui già si indica con l'utilizzo delle seguenti coordinate bancarie: conto corrente intestato alla procedura esecutiva - TRIB. LARINO PROC. ES. N. 45/2025 - acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane Soc. Coop. per Azioni - filiale di Termoli (provv. G.E. del 15 luglio 2026) alle coordinate IBAN: **IT46 R050 3341 1300 0000 0116 280** con causale: versamento saldo del prezzo.

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le

modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di euro ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep. *** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oltre le spese generali e gli accessori di legge (CAP ed IVA). Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

A tal fine l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al **15%** del prezzo di aggiudicazione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura utilizzando le

seguenti coordinate bancarie: conto corrente intestato alla procedura esecutiva - TRIB. LARINO PROC. ES. N. 45/2025 - acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane Soc. Coop. per Azioni – filiale di Termoli (provv. G.E. del 15 luglio 2026) alle coordinate IBAN: **IT46 R050 3341 1300 0000 0116 280** con causale: fondo spese dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di 15 giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a/r), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il **mancato versamento** entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà **la decadenza dall'aggiudicazione** e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177, disp att., c.p.c.;

5. sempre nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'articolo 22 del D.L.vo 21 novembre 2007, n. 231 resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci. La mancata consegna al professionista delegato di detta dichiarazione entro il predetto termine comporterà, ai sensi dell'art. 587, 1° co, c.p.c., la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex art. 587, 2° co, c.p.c. e 177, disp. att. c.p.c.

SI RENDE NOTO

a. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b. che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e

modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da, trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura ma anticipate dall'aggiudicatario;

e. che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, c. 3 c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo precedente; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'art. 586, secondo comma c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al G.E. apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

f. che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la ordinanza dio vendita delegata sarà disponibile per la consultazione sui siti internet "Portale Pubblico delle Vendite" <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it;

g. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

h. che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

SI AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

SI INFORMANO

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

VISITA DELL'IMMOBILE

Per visitare l'immobile per il tramite del nominato Custode Giudiziario, avv. Michele Franchella, va effettuata prenotazione di visita sul "Portale Pubblico delle Vendite" al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché solo nel caso in cui vi siano disservizi informatici, mediante richiesta diretta ai recapiti di posta: avvmichelefranchella@gmail.com e avvmichelefranchella@puntopec.it

Per avere maggiori informazioni riguardo alla vendita, contattare il Custode Giudiziario al numero di cellulare 348 2422429, oppure consultare il "Portale Pubblico delle Vendite" al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> oppure www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it ricercando la procedura esecutiva n. 45/2025 del Tribunale di Larino.

[C]

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA DELEGATA

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. sarà eseguita mediante:

- inserimento delle copie del presente avviso di vendita telematica, dell'ordinanza di vendita delegata del G.E. e della Consulenza Estimativa Giudiziaria, con annessi allegati, sul portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia;
- inserzione, per estratto, nel periodico "Newspaper Aste" (convenzionato);
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, unitamente alla ordinanza di vendita delegata e della Consulenza Estimativa Giudiziaria, con annessi allegati, sui siti convenzionati internet www.astalegale.net ; asteimmobili.it; Portale Asta; Publicomoneline.it, Spazio Aste e Tribunale di Larino;
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, unitamente alla ordinanza di vendita delegata e della Consulenza Estimativa Giudiziaria, con annessi allegati, sul sito internet www.astegiudiziarie.it

La società Aste Giudiziarie Inlinea Spa provvederà altresì ad inserire i lotti in vendita sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it nonché alla pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it.

Sarà cura della medesima società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: (i) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; (ii) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; (iii) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale (consulenza estimativa giudiziaria) e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita immobiliare, nel regolamento di partecipazione, nei suoi allegati, nelle disposizioni normative e nell'ordinanza di vendita;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica che invece, ove richiesta dal G.E., dovrà essere fornita a cura e spese dell'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e le indicazioni contenute nell'ordinanza di vendita.

Larino, li 22 luglio 2026.

Il professionista delegato

Avv. Michele Franchella

