

Avv. Barbara Olga Borrelli
Patrocinante in Cassazione
Via Nicola Mascilongo n.27 - 86039 TERMOLI (CB)
Telefax 0875/722871 Cell. 339/8441760
avv.borrelli@virgilio.it – avvbarbaraolgaborelli@cnsfpec.it

TRIBUNALE DI LARINO
Ufficio esecuzioni immobiliari
Giudice dell'Esecuzione
dott. Carlo Sgrignuoli

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA
(art. 490-570 e segg. c.p.c.)
IV ESPERIMENTO

Procedimento di esecuzione immobiliare n.59/2024 R.G.Es.

promosso da: il creditore Omissis

contro: il debitore omissis (dati personali protetti ai sensi del D.L.30.6.2003 n.196, in vigore dal 1.1.2004)

Il sottoscritto Avv. Barbara Olga Borrelli, con studio in Termoli (CB) alla Via Nicola Mascilongo n.27, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Larino, dott. Rinaldo d'Alonzo giusta ordinanza di delega (e relativi allegati) agli atti, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

RENDE NOTO

che il giorno **16 Novembre 2026 alle ore 12:00** è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art.571 c.p.c. per la partecipazione alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità telematica** e che il giorno **20 Novembre 2026 alle ore 15:00 e seguenti**, si svolgerà l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta a norma dell'art.572 c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c., che avrà luogo con 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, delle seguenti unità immobiliari, come di seguito descritte:

LOTTO N.1: Piena proprietà per la quota di 1/1

Terreni agricoli siti in San Martino in Pensilis (CB), Contrada Colle di Stelle s.n.c.

A) Terreno agricolo della superficie commerciale di 4.804,00 mq. (48 are e 4 centiare) distinto al N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis al foglio 17, p.lla 8 e p.lla 28.

Identificazione catastale:

- foglio 17, particella 8, area rurale, ca.21;
- foglio 17, particella 28, seminativo, cl.4, are 47.83, R.D. €.8,65, R.A. €.12,35.

Coerenze:

- foglio 17, p.lla 8 confina su tutti e quattro i lati con la p.lla 28;
- foglio 17, p.lla 28 confina con proprietà di terzi e con Demanio dello Stato.

Descrizione: Il terreno presenta una forma rettangolare e un'orografia terreno pianeggiante. Si accede al terreno di cui al punto A) tramite la Strada comunale Salsa, che si innesta sulla S.P. 85 e successiva strada interpoderale; oppure dalla strada interpoderale, che si innesta sulla S.P. 85

all'altezza della Masseria De Rosa che proseguendo a cavallo delle particelle 23 e 24, con un certo grado di acclività, si passa dalla quota 90 a 68 metri s.l.m. fino a raggiungere il terreno di cui al punto A) che risulta praticamente pianeggiante.

Sulla particella 8 della superficie di 21 mq., con qualità e classe = AREA RURALE, completamente circondata dalla particella 28, in origine insisteva un piccolo fabbricato rurale, successivamente demolito, tanto che allo stato attuale il terreno risulta libero da costruzioni.

Il terreno di cui al punto A) si presenta completamente pianeggiante, coltivato a seminativo, senza alcuna distinzione tra le due particelle e, quindi, ai fini del calcolo del valore commerciale non viene applicata alcuna differenziazione. La superficie complessiva del terreno di cui al punto A) è, quindi, di 4.804 mq. (48 are e 4 centiare).

Si precisa che per la localizzazione della particella 8 esistono in loco un termine (masso di pietre) ed un pozzo.

B) Terreno agricolo della superficie commerciale di 84.750,00 mq. (8 ha 47 are 50 centiare) distinto al N.C.T. del Comune di San Martino in Pensilis al foglio 17, p.lla 23 e p.lla 34.

Identificazione catastale:

- foglio 17, particella 23, porzione AA, seminativo, cl.2, ha.8.34.69, R.D. €344,87, R.A. €258,65;
- foglio 17, particella 23, porzione AB, uliveto, cl.2, ca.1, R.D. €0,01, R.A. €0,01;
- foglio 17, particella 34, porzione AA, FU D'ACCERT., are 11.60;
- foglio 17, particella 34, porzione AB, seminativo, cl.2, are 1.20, R.D. €0,50, R.A. €0,37.

Coerenze: Il terreno di cui al punto B) confina con proprietà di terzi.

Descrizione: Il terreno presenta una forma irregolare e un'orografia terreno acclive pari al 6% circa. Si accede al terreno di cui al punto B) tramite la Strada comunale Salsa, che si innesta sulla S.P. 85 e successiva strada interpoderale; oppure dalla strada interpoderale, che si innesta sulla S.P. 85 all'altezza della Masseria De Rosa, che attraversa la particella 34 e prosegue a cavallo delle particelle 23 e 24, con un certo grado di acclività, si passa dalla quota 90 a 68 metri s.l.m.

La porzione AA della p.lla 34, della superficie di 1.160 mq., è catastalmente indicata come qualità e classe =FU D'ACCERT. perché da visura storica catastale risulta che su detta porzione di terreno insisteva un fabbricato rurale successivamente demolito, tanto che allo stato attuale il terreno risulta libero da costruzioni. La porzione AB della p.lla 34 coltivata a seminativo ha superficie di 120 mq.

Ai fini del calcolo del valore commerciale non viene applicata alcuna differenziazione fra le due porzioni (AA e AB) della particella 34.

La particella 23 catastalmente risulta divisa in due porzioni: porzione AA di 83.469 mq. (8 ha 34 are 69 centiare), con qualità e classe seminativo 2; mentre la porzione AB ha una superficie di 1 mq. (1 centiare), con qualità e classe uliveto 2. Da accertamento peritale non è stata rilevata alcuna pianta di olive. Pertanto ai fini del calcolo del valore dell'appezzamento di terreno si considera la coltura prevalente (seminativo 2), con superficie complessiva (p.lla 34 e p.lla 23) di 84.750 mq (8 ha 47 are 50 centiare).

Pratiche edilizie: I terreni oggetto dell'intestata procedura esecutiva sono essenzialmente terreni ubicati in agro del Comune di San Martino in Pensilis, ricadenti in zona E del vigente PRG comunale. Pertanto su detti terreni, allo stato attuale, non insistono fabbricati e né potranno essere realizzati, in base all'attuale destinazione urbanistica, fabbricati in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata e/o finanziati in tutto o in parte, con risorse pubbliche.

Situazione urbanistica: PRG – Piano regolatore generale vigente – I terreni posti in vendita ricadono in zona E – Agricola.

Secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale nella zona E agricola sono consentite attività di impianti agricoli, eventuale residenza rurale strettamente connessa a tale attività e, in via eccezionale, infrastrutture tecnologiche puntuali.

Per le edificazioni a carattere residenziale devono osservarsi i seguenti parametri urbanistici:

1. Lotto minimo: mq.5.000,00;
2. Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq.0,03;
3. Altezza massima: mt.7,50;
4. Distanza dai confini: h/2 con minimo di mt.5,00;
5. Distanza dalle costruzioni: mt.10,00.

Giudizi di conformità:

-CONFORMITÀ EDILIZIA: Nessuna difformità.

-CONFORMITÀ CATASTALE: Sulla particella 34 del Foglio 17 è stata rilevata una difformità con bassa criticità relativa alla rettifica della qualità/classe = FU D'ACCERTAMENTO della porzione AA in quanto su detto terreno non insiste alcun fabbricato (normativa di riferimento D.L.78/2010).

La suindicata difformità è regolarizzabile mediante istanza all'Ufficio del Territorio di Campobasso con dichiarazione da parte di un tecnico abilitato con allegata documentazione fotografica.

L'immobile, quindi, risulta non conforme ma regolarizzabile entro 30 giorni sostenendo una spesa di €.300,00 circa, comprensiva di spese tecniche, IVA e contributi previdenziali.

-CONFORMITÀ URBANISTICA: Nessuna difformità.

-CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Nessuna difformità.

STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo i terreni di cui ai punti A) e B), con esclusione della particella 8 al Foglio 17, risultano occupati da un terzo affittuario, in virtù di contratto di affitto di fondi rustici che cesserà nel maggio 2026, a seguito di disdetta.

PREZZO BASE DI VENDITA: €52.009,00 (Euro cinquantaduemilanove/00) (prezzo determinato con riduzione del 20% del valore di mercato dell'immobile come da ordinanza del G.E. al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova).

Potranno formularsi anche offerte di acquisto per: €39.007,00 (Euro trentanovemilasette/00) che costituisce OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di ¼) ma in tal caso l'ufficio non aggiudicherà il bene quando: a) nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o venga ravvisata la possibilità di vendere con un nuovo tentativo di vendita ad un prezzo maggiore di quello offerto; b) nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Nel caso di gara, le offerte minime in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto indicato dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato.

Custode del bene è il professionista delegato alla vendita.

INFORMA

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica ecc., si richiama e si rimanda a quanto esposto nella relazione peritale con i relativi allegati, redatta dal C.T.U., depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione sui siti www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, spazioaste.it, www.portaleaste.com; www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e presso il professionista delegato, che deve qui intendersi per intero richiamata e trascritta.

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 segg., alle condizioni e modalità riportate nella ordinanza di delega del G.E. e relativi allegati a cui ci 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 le ore 12,00 del giorno 16 Novembre 2026**, offerta di acquisto, per ciascun lotto per il quale intende partecipare alla vendita.

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

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire esclusivamente in via telematica all'interno del portale **<http://immobiliare.spazioaste.it>** attraverso la funzione **"partecipa"** – **"crea nuova busta"** (seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel **"manuale utente"** disponibile all'interno del portale), a pena di esclusione, la seguente documentazione:

1. per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell'offerente e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di codice fiscale ed eventuale procura conferita ad un avvocato. Per escludere dalla comunione legale l'immobile, il coniuge deve rendere la dichiarazione ex art.179 c.c. In caso di dichiarazione formulata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
2. per le persone giuridiche: nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato aggiornato (non più di 10 giorni) della Camera di Commercio competente dal quale ri-

sulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali.

3. In caso l'offerente sia un minorenne: l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. All'offerta, va allegata una copia del documento di identità dell'offerente.
4. 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.
5. Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo pec, di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art.12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non 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.
6. 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. Gli offerenti dovranno anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso ufficio;
7. La dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati, e di averne compreso il contenuto e inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- a) l'indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse (che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$);
- b) la data della vendita, della procedura a cui si riferisce e del lotto per il quale si intende partecipare;
- c) l'indicazione circa il tempo (***comunque non superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione a pena di inefficacia, non prorogabile, soggetto al regime della sospensione feriale dei termini processuali***), il modo di pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
- d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

Gli offerenti, unitamente alla offerta d'asta, dovranno far pervenire, sempre con le medesime modalità telematiche, a pena di esclusione:

- 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);
- dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt.46, 47, e 76 del D.P.R. 445/2000 e succ. mod.

L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario, a carico dell'offerente, con causale "versamento cauzione", da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste. La copia della contabile di versamento dovrà essere

allegata alla busta telematica contenente l'offerta, unitamente alla copia di un documento di identità non scaduto.

All'importo della cauzione, versato con bonifico, deve essere aggiunto l'importo di €16,00 imposta di bollo. 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'importo dell'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:

Tribunale di Larino P.E.I. n.59/2024 R.G.Es.

Banca Popolare delle Province Molisane - Filiale di Termoli

IBAN IT19 L050 3341 1300 0000 0112 939

Le coordinate bancarie del conto della procedura sono anche riportate nella scheda dettagliata del bene pubblicata sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.spazioaste.it.

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.

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.

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 e-mail all'indirizzo: ***garaimmobiliare@astalegale.net*** oppure contattare il call-center al n. 848 780013 dalle ore 9:30 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 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 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 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, la Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il professionista delegato, all'udienza del **20 Novembre 2026 alle ore 15:00** 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 588 e segg. c.p.c.

Nel caso di **pluralità di offerte** valide si procederà, ai sensi dell'art.573 c.p.c., alla gara (*telematica*) tra gli offerenti. Essa avrà luogo, sull'offerta al prezzo più alto, con la modalità "SINCRONA TELEMATICA" secondo la definizione dell'art.2 c.1. lett. F del D.M. 26.02.2015 n.32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail.

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

Nel 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 TRE 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.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita mediante bonifico bancario entro 48 ore dalla chiusura delle operazioni di vendita, decurtata dell'imposta di bollo e del costo del bonifico.

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, 3° comma, c.p.c. si procederà come di seguito:

- a) il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- b) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- c) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- d) 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/delegato 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 al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- 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.

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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

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

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

- c) ***Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale) nonché la metà del compenso spettante al professionista delegato relativo alla fase di trasferimento del bene, come liquidato dal Giudice dell'esecuzione. Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile trasferito restano a carico della procedura (art.7 D.M.15/10/2015 n.227).***

- d) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel minor termine indicato nell'offerta, dovrà versare in unica soluzione il prezzo, dedotta la cauzione, oltre IVA se dovuta, unitamente al **fondo per le spese** presumibili di trasferimento nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione (o del 10% del prezzo di aggiudicazione**, ove l'acquirente dichiara di volersi avvalere dei benefici/regimi fiscali legati all'acquisto della prima casa). Il versamento di dette somme dovrà effettuarsi tramite bonifici bancari sul conto intestato alla procedura alle coordinate già indicate per il versamento della cauzione con causale "versamento saldo prezzo e spese presumibili di trasferimento", con avvertenza che qualora il fondo spese versato non sia sufficiente a coprire le spese di trasferimento lo stesso dovrà essere integrato nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta del professionista delegato, pena la decadenza dell'aggiudicazione. Entro lo stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo 21.11.2007 n.231(dichiarazione dell'aggiudicatario in materia di antiriciclaggio).

Per tutte le ipotesi, se nel termine stabilito non è versato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art.585 c.p.c., comma 4, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art.587 c.p.c., con perdita della cauzione e conseguente nuova vendita dell'unità immobiliare a suo rischio e spese.

- e) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5° del D.P.R. n.380/2001 e all'art.40 comma 6° della Legge n.47/1985 e successive modificazioni, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva.

L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi 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. n.192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa, sin da ora esplicitamente, la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- f) L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato, è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi dovuti relativi all'anno in corso e a quello precedente.
- g) Della liberazione dell'immobile posto in vendita si occuperà il Custode giudiziario, a spese della procedura, salvo dispensa dell'aggiudicatario.
- h) Gli eventuali offerenti interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. A tal fine possono essere contattati gli istituti di credito aderenti all'iniziativa promossa dall'ABI presso le cui filiali potranno essere richieste maggiori informazioni. Un elenco di banche è pubblicato su riviste e periodici, nonché sui portali internet specializzati in materia.

Eventuale attribuzione diretta

Gravando sull'immobile ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla banca o istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito complessivo dell'Istituto stesso nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art.574 c.p.c. (art.41, comma 4, D.Lgs. n.385/1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax - il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; nei 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 giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, è legittimato a versare il saldo del prezzo direttamente sul conto della procedura.

L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria, e perciò, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché: entro quindici giorni dall'aggiudicazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art.41, comma 5, D.Lgs. 385/1993).

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese: nel termine di quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva (art.41 comma 5 D.Lgs.n.385/1993).

Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite

dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto indicato e previsto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

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

- 1) pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita sulla rivista /periodico "News Paper Aste";
- 2) pubblicazione dell'avviso di vendita e relativo allegato, unitamente a copia dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e relativo allegato e copia della relazione di stima redatta dall'esperto sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, spazioaste.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- 3) pubblicazione a cura della società Astalegale.net, sul sito internet del Ministero della Giustizia, nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche".

Il presente avviso viene notificato ai debitori esecutati, 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 al presente avviso di vendita e allegato n.1, nonché all'ordinanza di vendita delegata, 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 e indicazioni di carattere generale si rinvia altresì al già citato *"manuale utente"*. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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

L'immobile posto in vendita può essere visitato dai soggetti interessati all'acquisto, previa prenotazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP). All'esito della prenotazione, il sottoscritto, in qualità di Custode giudiziario, provvederà nel termine di 7 giorni dalla richiesta, e comunque in tempo utile per formulare l'offerta di acquisto, a fissare l'appuntamento con gli interessati per visitare l'immobile.

Maggiori informazioni e chiarimenti sono reperibili sui portali internet sopra indicati o potranno essere acquisiti in cancelleria o presso il professionista delegato e custode Avv. Barbara Olga Borrelli da contattare presso il suo studio alle utenze telefoniche 0875/722871- 339/8441760, nei giorni ed orari di ufficio, anche mediante mail avv.borrelli@virgilio.it o pec: avvbarbaraolgaborrelli@cnfpec.it.

Allegato: Allegato 1 - modalità partecipazione vendita telematica.

Termoli, li 22.07.26

Il Professionista Delegato
Avv. Barbara Olga Borrelli

ALLEGATO 1

MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA

Come partecipare

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

previa identificazione del richiedente. Ai sensi dall'art. 17 comma 2, dm 32/2015 il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente.

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

Versamento della cauzione

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

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

Assistenza

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

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

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



Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, fornendogli le relative credenziali. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

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

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

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

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

Mancato funzionamento dei sistemi informatici.

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

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

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

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

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

