

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 09/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

(Artt. 569, 570, 576 e 591 bis c.p.c.)

Primo esperimento di vendita

La sottoscritta, dott.ssa Annamaria Testa, con studio in Campobasso, Via Giuseppe Folchi, n. 3, professionista delegato alla vendita, ai sensi dell'art.591-bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Campobasso, con Ordinanza del 13.01.2026, al compimento delle operazioni di vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva iscritta al n. 09/2024 R.G.Es.,

A V V I S A

che il giorno **25 novembre 2026, alle ore 12:00**, dinanzi a sé e presso il proprio studio in Campobasso (CB), Via Giuseppe Folchi n. 3, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA
tramite la piattaforma www.gobidreal.it per l'esame delle offerte telematiche nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, relative al compendio oggetto di pignoramento, come identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore

LOTTO UNICO

Unità immobiliare censita al foglio 29 particella 406 sub 5-6 del Comune di Vinchiatturo (CB), in Contrada Santa Maria, n. SN Piano T a destinazione residenziale, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 61 mq totale escluse aree scoperte 49 mq - rendita catastale euro 320,20. L'unità abitativa fa parte del complesso residenziale denominato "Parco il Quiri", ubicata al piano terra con giardino di pertinenza, si trova sul lato sud-est di un fabbricato diviso in otto piccole unità abitative, di cui quattro al piano terra e quattro al primo piano. Il complesso edilizio è costituito da piccole unità abitative utilizzate prevalentemente come seconde case.

L'unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione, arredata e si sviluppa su un unico livello e precisamente al piano terra. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso un vialetto pavimentato di uso comune con altre unità immobiliari. L'ingresso all'unità immobiliare è ubicato in corrispondenza del porticato ed è composta da un ambiente ampio ad uso cucina-soggiorno, dal quale si accede nella zona composta da una camera da letto matrimoniale, una cameretta con divano letto e un bagno. La struttura del fabbricato è stata realizzata in cemento armato con tamponature in laterizio. Le facciate esterne sono dotate di intonaci e pitture tradizionale, gli infissi sono dotati di persiane metalliche ante effrazione. Non risultano agli atti attestazioni di qualificazione e/o certificazione energetica.

Proprietà in vendita (1000/1000)

Prezzo base d'asta a corpo € 38.900,00 (euro trentottomilanovecento/00)

Offerta minima per la partecipazione alla vendita: € 29.175,00 pari al 75% del prezzo base (euro ventinovemilacentosettantacinque/00).

Rilancio minimo di gara: € 800,00 (euro ottocento/00)

Si precisa che:

- dal prezzo base è già stato decurtato l'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica e catastale così come determinato

dall'esperto nella CTU alla quale si rimanda;

- in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;
- le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia del 19.11.2025 redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita, che depurata di dati personali relativi al debitore, è in visione presso lo studio del Professionista delegato e consultabile anche sul 'Portale delle vendite pubbliche' oltre che sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it; www.bakeca.it; www.subito.it; www.ivgmlise.it e www.gobidreal.it, unitamente all'Ordinanza del Giudice ed al presente avviso di vendita.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla vigente normativa urbanistica (T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di terzi, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e diritti proporzionali sulle parti di edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge e regolamento di condominio ove esistente.

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.

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, eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalle eventuali necessità di adeguamento di impianti alle norme 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 evidenziato in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

Il CTU ha evidenziato:

Esistenza di formalità, vincoli o oneri:

L'area in cui ricade il fabbricato risulta vincolata paesaggisticamente ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Il condominio ha comunicato i dati relativi agli oneri condominiali, che corrispondono sostanzialmente a gestione ordinaria per un importo non pagato di euro 424,20, pari a euro 106.05 per trimestre.

Conformità delle opere:

L'immobile è stato realizzato dalla società ALTOCOLLE Srl in forza del permesso di costruire n. 67 del 2007 rilasciato dal Sindaco del Comune di Vinciatura il 03.01.2008. Il certificato di agibilità risulta rilasciato per più unità immobiliari e condizionato alla realizzazione di un impianto di depurazione, successivamente realizzato.

Abusi edilizi:

Variazioni non significative quali spostamento della cucina nel soggiorno e realizzazione di un piccolissimo box a protezione della caldaia murale esterna e variazioni volumetriche consistenti nella parziale occupazione della superficie del porticato a favore dell'ambiente destinato a cucina-soggiorno. L'aumento di superficie di 4 mq. (da 45 a 49 mq.) derivante dalla chiusura parziale della loggia-porticato rientra nelle difformità parziali astrattamente sanabili con procedura semplificata dell'art. 36-bis, anche in zona vincolata paesaggisticamente, anche se l'esito del procedimento di sanatoria paesaggistica non può essere garantito con certezza e resta subordinato alla valutazione discrezionale dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Costi per regolarizzazioni o demolizioni:

La spesa complessiva per la sanatoria è stata quantificata in circa € 3.116,00.

In ogni caso si richiama il contenuto integrale della perizia.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Come emerge dalla perizia di stima, l'immobile in esame è soggetto alla certificazione energetica, ma allo stato attuale è privo di Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Si precisa che la partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica, **che invece dovrà essere fornita a cura e spese dell'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento.**

Gli immobili pignorati sono attualmente occupati dall'Amministratore della società esecutata su autorizzazione all'occupazione *sine titulo* concessa dal Giudice delle esecuzioni.

Salvo quanto sopra evidenziato, i beni risultano gravati da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata, ove consentito, la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal Professionista delegato a spese della procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura, possono essere fornite dal custode e dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse.

La proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Campobasso e che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, munito di procura notarile ex art. 579, u.c., c.p.c., tramite il modulo web 'Offerta Telematica' del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.gobidreal.it.

Il 'manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica' è consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, sezione 'documenti', sottosezione 'portale delle vendite pubbliche'.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12.00 del giorno

18/11/2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta ai sensi dell'art.13 co. 2 e 3 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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, co. 1, lettera n).

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

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 co. 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.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta unitamente a copia dell'estratto dell'atto di matrimonio; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia e degli allegati, precisando che nel 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, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 (art. 585, ultimo co., c.p.c.).

All'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
3. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
4. se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge nonché estratto dell'atto di matrimonio;
5. 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;
6. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
7. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta copia del documento (ad esempio, certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
8. 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*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Gestore della Vendita "Gobid International Auction Group Srl" al seguente **IBAN: IT43K0103021100000000414486**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione ex art.587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "versamento cauzione, Proc. Es. n. 9/2024 R.G.E., Trib. Campobasso", dovrà essere effettuato in modo tale che la cauzione risulti accreditata sul conto corrente del gestore della vendita telematica già al momento del deposito dell'offerta stessa.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel 'manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica' reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.gobidreal.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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 telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 25/11/2026, subito dopo il controllo delle offerte e terminerà alle ore 12:00 del 27/11/2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 10 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

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.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante 'e-mail' e 'sms'.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma suindicata, sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento; il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma; tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite PEC dall'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante nonché tramite SMS.

Resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Il giorno 27/11/2026 alle ore 12,00 e segg., successivo alla scadenza della gara ed all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il professionista delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine:

- dell'offerta originaria più alta;
- di quella assistita da cauzione più elevata;
- di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura;
- in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il professionista delegato alla vendita ovvero il gestore provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari;

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

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, 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.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Campobasso Procedura Esecutiva Immobiliare n. 9/24 R.G.E.", sul libretto di deposito intestato alla procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c. nel decreto di trasferimento il G.E. inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione 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 Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*.

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'60% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il

restante 40% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul libretto di deposito intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

L'aggiudicatario dovrà versare l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) entro il termine massimo di 120 dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, sul libretto di deposito intestato alla procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per le imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista); ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo PEC o raccomandata a./r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Inoltre, nel 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, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 (Normativa antiriciclaggio), a pena di decadenza dall'aggiudicazione (art. 585, ultimo co. e art. 587, co 1, c.p.c. pena la decadenza dell'aggiudicazione).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; si ribadisce che tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

CUSTODIA

Custode giudiziario degli immobili di cui al presente avviso è l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Campobasso alla Via Galanti n. 19 (tel. 0874/416150).

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente sul portale delle vendite pubbliche, telefonicamente al numero 0874/416150, via e-mail: aste@ivgmolise.it. Resta possibile, comunque, contattare il predetto Custode Giudiziario al suindicato indirizzo e numero di telefono.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@gobidgroup.com oppure contattare l'assistenza al numero 02 86882269 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 nei giorni feriali. Altresì potrà rivolgersi alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso – Piano I – Piazza Vittorio Emanuele II n. 2, in orari di ufficio.

Pubblicità legale della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- inserimento delle copie dell'avviso di cui al primo comma dell'art. 490 c.p.c., dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata 'PVP' a cura del soggetto designato quale legittimato a tale incombente GOBIT INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL;

- inserzione, per estratto, nel periodico ‘Newspaper Aste’;
- pubblicazione dell’avviso di vendita, unitamente alla copia dell’ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c. mediante inserimento nei seguenti siti Internet: www.gobidreal.it, www.ivgmolise.it.
- iscrizione per estratto sui principali portali privati immobiliari ossia Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, nonché sul sito Subito.it;
- affissione di pubblici manifesti nel centro abitato del Comune in cui sono situati gli immobili oggetto della vendita.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al gestore della vendita telematica al seguente indirizzo: assistenza@gobidgroup.com, all’Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Campobasso alla via Galanti n. 19 (tel. 0874/416150) e presso lo studio del professionista delegato, dott.ssa Annamaria Testa, in Campobasso alla Via Giuseppe Folchi, n. 3 (tel. 0874/311564 – email: testannamaria@virgilio.it).

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e ni suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell’attestato di certificazione energetica, che invece dovrà essere fornita a cura e spese dell’aggiudicatario prima dell’emissione del decreto di trasferimento.**

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

Campobasso 15 luglio 2026

Il Professionista delegato
Dott.ssa Annamaria Testa