

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
Procedura esecutiva immobiliare n. 31/2022 R.G. Es.
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Rossella Casillo
Professionista Delegato dott.ssa Cristiana dell'Omo

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA "SINCRONA" MISTA

Primo esperimento

La sottoscritta dott.ssa Cristiana dell'Omo, con studio in Campobasso, alla Via L. D'Amato n. 7, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Rossella Casillo, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 9 luglio 2026, nella procedura n. 31/2022 R.G. Es.

RENDE NOTO

che il giorno **11 dicembre 2026**, alle ore **10.30**, si svolgerà presso la Sala Aste del Tribunale di Campobasso, nei locali del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Campobasso, in Piazza Vittorio Emanuele II, dinanzi a sé stessa quale referente della procedura, giusta nomina in atti,

LA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA "SINCRONA" MISTA del compendio immobiliare di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà per l'intero (1/1) del compendio immobiliare composto da due unità comunicanti tra loro, sito nel Comune di Cercepiccola (CB), in Piazza Armando Lombardi nn. 15 e 16.

Il compendio comprende: tavernetta, adiacente ripostiglio e servizio igienico con accesso da Largo Via Roma al piano seminterrato; ingresso al piano terra da Piazza Armando Lombardi; cucina; sala con antistante terrazzo e soffitta accessibile al piano primo; due camere con bagno al piano secondo; adiacente locale accessorio residenziale, munito di piccolo bagno-lavanderia, al piano terra.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Cercepiccola (codice C488), foglio 7, particella 158:

- subalterno 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 195 m² (190 m² escluse le aree scoperte), rendita euro 425,82, Piazza Armando Lombardi n. 15, piani S1-T-1-2;
- subalterno 5, categoria C/2, classe 1, consistenza 33 m², superficie catastale 52 m², rendita euro 30,68, Piazza Armando Lombardi n. 2, piano T.

PREZZO BASE (Lotto Unico): € 100.000,00 (centomila/00)

OFFERTA MINIMA NON INFERIORE A: € 75.000,00 (settantacinquemila/00), pari al prezzo base ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c..

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

Il compendio è meglio descritto nella relazione di stima del CTU, Geom. Giannino Simiele, depositata il 3 giugno 2026, a cui si fa rinvio, consultabile, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, sui siti www.astalegale.net, www.portaleaste.it e www.ivgmolise.it; la conoscenza integrale della relazione e dei relativi allegati costituisce presupposto per la partecipazione alla vendita.

Dalla relazione di stima risulta che il fabbricato è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967. L'unico titolo edilizio reperito dal SUE del Comune di Cercepiccola è la D.I.A. n. 1/2009 del 13 maggio 2009, relativa alla manutenzione straordinaria della copertura in legno, con sostituzione delle strutture ammalorate.

Le unità immobiliari non risultano conformi sotto il profilo urbanistico-edilizio rispetto allo stato dei luoghi, sia per la destinazione sia per lavori di ristrutturazione interna e modifica prospettica: diversa distribuzione dei vani e degli accessori, realizzazione di ulteriori accessori e diversa collocazione della scala di accesso rispetto alla documentazione originaria.

Per il subalterno 2 la planimetria catastale d'impianto non era rilasciabile. A seguito di autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione del 7 maggio 2026, il CTU ha presentato in data 15 maggio 2026 la pratica DOCFA, registrata al protocollo n. CB0036304, con aggiornamento della planimetria, della consistenza a 8,5 vani, della superficie catastale e della rendita.

Per il subalterno 5, già destinato a locale commerciale e censito in origine in categoria C/1, la CTU riferisce successive variazioni catastali fino all'attuale categoria C/2. Al momento dell'ispezione il locale era arredato come zona soggiorno e utilizzato quale pertinenza abitativa, in assenza di un titolo urbanistico che autorizzi il mutamento di destinazione d'uso.

Secondo il CTU, le irregolarità sono suscettibili di sanatoria mediante pratica edilizia, configurabile come richiesta di permesso di costruire in sanatoria e/o accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del d.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 6-bis, comma 5, secondo gli strumenti applicabili al caso concreto.

Il costo complessivo della sanatoria è stato stimato dal CTU in circa euro 3.000,00, comprensivo di sanzioni, diritti di segreteria e onorario, salvo diversa determinazione degli uffici competenti. La relazione non prevede costi di demolizione o interventi di ripristino funzionale.

Quanto allo stato di occupazione, la relazione riferisce che gli immobili non risultano occupati da terzi e che non è stato rinvenuto alcun contratto di comodato registrato. Il compendio è attualmente occupato dalla proprietaria, debitrice esecutata. Salvo che l'aggiudicatario non esenti il custode, quest'ultimo procederà alla liberazione dell'immobile secondo quanto previsto dall'ordinanza di delega, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Il compendio è privo di attestato di prestazione energetica agli atti.

L'onere di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, ove necessario, resta a cura e spese dell'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento, secondo quanto disposto dall'ordinanza di delega.

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione di stima, che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, 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. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti e le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

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 la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il compendio è visionabile previo appuntamento con il custode IVG Molise (tel / fax 0874 416150, mobile 337 665146, pec: ivgmolise@pec.aliseo.it).

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Come da ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 09.07.2026 la vendita avverrà in modalità telematica **SINCRONA MISTA**, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerta e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico. L'offerta di acquisto dovrà essere presentata con le specifiche modalità di seguito indicate, **entro le ore 12.00 del giorno 9 dicembre 2026**.

PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata utilizzando il Modulo web Ministeriale **"Offerta Telematica"**, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica, a cui è possibile accedere tramite apposita funzione **"INVIO OFFERTA"** presente nella scheda del lotto posto in vendita all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**. Dal modulo web ministeriale è scaricabile il **"Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta. **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 e si intenderà 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.**

In alternativa, si potrà procedere accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

L'offerta di acquisto andrà depositata 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, che di seguito si riportano:

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;
 - j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa,
 - m) quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - n) 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.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto Ministeriale n. 32/2015:
 - per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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; Dovrà inoltre essere allegata copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente;
 - Per le persone giuridiche: la ragione sociale, la partita Iva, la sede legale, il nominativo del legale rappresentante, la sua residenza o il domicilio e il suo recapito telefonico. Dovranno inoltre essere allegati visura camerale aggiornata da non oltre 10 giorni unitamente a copia del documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, **purché nei limiti di un quarto (a pena d'inefficacia dell'offerta ex art. 571 c.p.c. nella versione introdotta dal d.l. n. 83 del 2015 conv. In l. n. 132 del 2015)**;
 - il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario (recante come causale "*versamento cauzione*") sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 31/2022, acceso presso la Banca Popolare Delle Province Molisane Soc. Coop. P.A. – Filiale di Campobasso Via Insorti D'Ungheria n. 30 - alle seguenti coordinate IBAN: **IT 49 R 05033 03800 000000116543** Codice BIC PPMSIT31XXX. Tale conto corrente, per evidenti ragioni di segretezza e di tutela della privacy dei partecipanti alla vendita, resterà oscurato con conseguente preclusione di

effettuare qualsivoglia operazione su di esso - sino alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, quando i bonifici accreditati a titolo di cauzione diventeranno “visibili” al professionista delegato.

La cauzione, a pena di inefficacia dell’offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell’offerta stessa e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo attualmente pari ad € 16,00 in modalità telematica.

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 al portale il giorno fissato per la vendita.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

Ciascun offerente, per poter essere ammesso alla vendita senza incanto, dovrà depositare, la propria offerta, entro le ore **12:00** del giorno **9 dicembre 2026**, presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Campobasso, sito in Piazza Vittorio Emanuele II n. 26, Piano 1 Stanza 11.

Le offerte dovranno essere consegnate direttamente dall’interessato o da un suo delegato, in **busta chiusa**, e saranno ricevute dal personale della Cancelleria addetto a tale operazione.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l’offerta (che può essere anche persona diversa dall’offerente) un nome di fantasia che consenta all’offerente di identificare la propria busta, la data della vendita e il nome del professionista delegato. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l’offerta, né l’ora della vendita o altro.

Nella stessa busta, dovrà essere già inserita una copia del documento di identità dell’offerente, nonché un assegno circolare N.T. intestato a “Tribunale di Campobasso - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari” per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale, che sarà immediatamente restituito dal professionista in caso di mancata aggiudicazione.

L’ offerta, redatta in bollo da € 16,00, dovrà contenere:

- per le persone fisiche il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Se l’offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l’offerente è minore, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la procura o l’atto di nomina che ne giustifica i poteri;
- per le persone giuridiche la ragione sociale, la partita Iva, la sede legale, il nominativo del legale rappresentante, la sua residenza ed il suo recapito telefonico. Dovranno inoltre essere inseriti nella busta la visura camerale rilasciata da non oltre 10 giorni e copia del documento d’identità e del codice fiscale del legale rappresentante;
- i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;
- l’indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto (a pena di inefficacia dell’offerta ex art 571, comma 2, c.p.c.);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dall’aggiudicazione;
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

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 presenti presso il luogo di svolgimento delle operazioni di vendita all’orario e data stabiliti.

Condizioni valide per entrambe le modalità di presentazione dell’offerta

Al momento dell’offerta, l’offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria;

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

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal professionista delegato **entro venti giorni** dall'esperimento di vendita.

A tal fine l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo prezzo, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di 15 gg dalla comunicazione da inviarsi a mezzo PEC o raccomandata A/R, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, 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.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 D. Lgs. n.385/1993), nel termine di 110 giorni dalla data anzidetta ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, secondo le modalità stabilite al punto successivo.

In caso di richiesta ex art. 41 D. Lgs. n.385/1993 avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), non è necessario dopo l'aggiudicazione depositare istanza al giudice ma occorre rivolgersi direttamente al professionista delegato, il quale verificherà l'esistenza delle condizioni legittimanti l'istanza (ed anche l'avvenuta ammissione allo stato passivo nel caso di fallimento del debitore esecutato, richiedendo il deposito del decreto di esecutorietà dello stato passivo dal quale risulti la relativa ammissione), provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura (quali quelle destinate alla liquidazione dei compensi del professionista e del custode), nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione oppure entro il minor termine indicato nell'offerta, così come nel caso in cui non sia resa, nel termine stabilito, la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c., il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Saranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in ordinanza di delega.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Sia le offerte presentate telematicamente che quelle presentate in via analogica saranno esaminate, dal professionista delegato, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti e non intervenuti, il giorno **11 dicembre 2026** alle ore **10:30, al luogo indicato per la vendita.**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare on line ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima della operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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 (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- 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 con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- 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 al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1) 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 sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, 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.
- 4) 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;
- 5) 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 sul libretto intestato alla procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il 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 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.

RENDE NOTO

- 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;
- 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;
- 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;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che, 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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.astalegale.net; www.portaleaste.it; www.ivgmolise.it
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode IVG di Campobasso a chiunque vi abbia interesse;

- che 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.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio in Campobasso alla Via L. D'Amato n. 7.

AVVERTE

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'acquisito. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, 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, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

La partecipazione alle vendite presuppone la conoscenza integrale dell'avviso di vendita e della relazione di stima in atti. Della vendita sarà data pubblica notizia mediante inserzione del presente avviso unitamente all'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta, sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" a cura del soggetto designato a tale incombenza ASTALEGALE.NET. S.p.A

Inserzione per estratto nel periodico "NEWSPAPER ASTE"

Pubblicazione sui siti internet: www.astalegale.net; www.portaleaste.it; www.ivgmolise.it e sui principali portali privati immobiliari mediante il servizio "Rete Aste Real Estate" ossia www.Casa.it – www.Idealista.it www.Bakeka.it.

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente sul portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi; <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; Resta possibile, comunque, contattare il Custode Giudiziario: l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Campobasso alla via Galanti n. 19 (tel. 0874416150).

ASSISTENZA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico ai seguenti recapiti: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848780013, tutti i giorni escluso i festivi, dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00.

Maggiori informazioni potranno richiedersi ad assistenza@astatelematiche.it, l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Campobasso alla via Galanti n. 19 (tel. 0874/416150) e presso lo studio del professionista delegato, dott.ssa Cristiana dell'Omo, in Campobasso, alla Via L. D'Amato n. 7 – Tel. 0874 1710065 Cell. 3384224076.

Campobasso, 08.09.2026

Il professionista delegato
(dott.ssa Cristiana dell'Omo)