TRIBUNALE DI LARINO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Carlo Marco Sgrignuoli

R.G.Es. n. 46/2025

Prof. delegato e custode : Dott.ssa Daniela Occhionero

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

ed eventuale gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità telematica

Procedura di esecuzione immobiliare n. R.G.Es. 46/2025, promossa da: OMISSIS contro: OMISSIS.

La sottoscritta Dott.ssa Daniela Occhionero, professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e custode giudiziario, nominata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Larino, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c. e l'ordinanza di delega,

RENDE NOTO

che il giorno **18 gennaio 2027 alle ore 12,00** è fissato il termine per il deposito delle offerte di acquisto mediante modulo web ministeriale, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità telematiche, per la **VENDITA SENZA INCANTO**; e che il giorno **22 gennaio 2027 alle ore 16.00 e ss** il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte e all'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità telematica **SINCRONA TELEMATICA**, relativamente al seguente bene:

LOTTO UNICO

Quota di 1/1 di piena proprietà, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze e parti comuni salvo se altri, di:

APPARTAMENTO IN TERMOLI (CB), VIA CESARE BATTISTI N. 19, quartiere Termoli centro, della superficie commerciale di 94,89 mq, posto al piano primo di un fabbricato costituito da 8 piani fuori terra, con destinazione commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori, servito da vano scala e ascensore condominiale.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Termoli, foglio 13, particella 735, subalterno 6, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale € 542,28, indirizzo catastale Via Cesare Battisti n. 19, piano primo. Coerenze: scala condominiale, disimpegno-pianerottolo condominiale e proprietà *omissis*

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni ’60 (anno di costruzione indicato in perizia: 1969). L’appartamento presenta portoncino di ingresso blindato, serramenti esterni in PVC con vetrocamera, pavimenti e rivestimenti in gres ceramico, impianto termico autonomo con termosifoni in alluminio e caldaia murale a gas metano posta sul balcone/localetto tecnico-lavanderia. Il perito riferisce che, alla data del sopralluogo, gli impianti risultavano rispondenti alle normative vigenti all’epoca della realizzazione.

Stato conservativo e manutentivo: complessivamente buono, fatta eccezione per segni di infiltrazione nel solaio del soggiorno-pranzo, provenienti dal piano superiore e riferiti, dagli intervenuti alle operazioni peritali, riferiti al CTU come già riparati, e per segni di umidità sulla parete tra bagno e disimpegno, derivanti da una perdita del piatto doccia, anch’essa riferita dagli intervenuti alle operazioni peritali come risolta; da parte del CTU nella propria perizia sono indicati interventi di ripristino e tinteggiatura.

Si precisa che la relazione di stima e i relativi allegati devono essere obbligatoriamente letti e consultati per una informazione completa ed esaustiva sul lotto.

STATO DI POSSESSO E ALTRE INFORMAZIONI, come da perizia

Alla data del sopralluogo l’immobile risulta occupato con figli minori, in forza di provvedimento di assegnazione della casa familiare emesso dal Giudice monocratico del Tribunale di Larino; tale provvedimento **non risulta trascritto** e sulla questione dell'opponibilità del predetto titolo alla procedura esecutiva si è successivamente pronunciato il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 6 luglio 2026, emesso a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 1° aprile 2026, disponendo che “…….*il titolo non è opponibile alla procedura”,* concedendo termine di 150 giorni per la liberazione dell'immobile da persone e cose. Successivamente, la occupante ha presentato istanza volta ad ottenere l'autorizzazione a continuare ad abitare nell'immobile unitamente alle figlie minori sino all'emissione del decreto di trasferimento/assegnazione. Tale richiesta è stata autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione.
Avverso tale autorizzazione il debitore esecutato ha proposto, in data 12 agosto 2026, ricorso in opposizione.
Il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del **3 settembre 2026**, ha disposto la comparizione delle parti per l'udienza del **18/11/2026**.
Resta, pertanto, ferma, allo stato degli atti, **la non opponibilità alla procedura del titolo di assegnazione della casa familiare**, mentre risulta pendente alla data del presente aviso di vendita la distinta questione riguardante la permanenza temporanea della occupante e dei minori nell'immobile.
Della liberazione dell’immobile si occuperà il custode, a spese della procedura; ove si tratti di immobili abitati dal debitore, la liberazione sarà eseguita dalla procedura, a spese della medesima a meno che l’aggiudicatario non lo dispensi.
Il trasferimento immobiliare è soggetto al pagamento dell’IVA solo se dovuta in base alla normativa vigente di riferimento: alla data della redazione del presente avv. di vendita non è soggetto ad IVA.

SITUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE come da perizia:

Per l'immobile, oggetto della procedura, nonostante la presenza di alcune difformità riscontrate rispetto al titolo edilizio che ne ha permesso la costruzione (Lic. Ed. n.1900 del 18/03/1966), dagli accertamenti effettuati dal CTU presso l'ufficio tecnico del Comune di Termoli (SUE), non risulta rilasciato alcun titolo edilizio e/o condono che giustifichi lo stato di fatto rilevato; mentre è stata presentata, in data 19/10/2024 prot.

67435, CILA edilizia per lavori di manutenzione straordinaria (diversa distribuzione interna). I suddetti lavori non risultano realizzati.

Titolo edilizio originario: Licenza Edilizia n. 1900, presentata il 15/02/1966 e rilasciata il 18/03/1966. In data 19/10/2024, prot. 67435, è stata presentata CILA per lavori di manutenzione straordinaria relativi a diversa distribuzione interna; la perizia precisa che tali lavori non risultano realizzati.

Conformità edilizia - criticità MEDIA: il perito ha rilevato (i) la realizzazione di un balcone sul prospetto posteriore, lato corte comune, con porta-finestra in luogo della finestra; (ii) realizzazione sul balcone di un piccolo locale tecnico-lavanderia; (iii) diversa distribuzione interna degli spazi. La relazione qualifica l'immobile come non conforme ma regolarizzabile mediante CILA e/o SCIA ai sensi della disciplina indicata in perizia. Costi stimati: € 1.500,00 per eventuali oneri comunali ed € 2.000,00 per spese tecniche, omnicomprensive di oneri fiscali e contributivi. Tempo indicativo di regolarizzazione: 180 giorni.

Conformità catastale - criticità BASSA: diversa distribuzione interna, ampliamento relativo al locale tecnico-lavanderia ed errata rappresentazione grafica della parete prospettante su Via Fratelli Brigida. La relazione qualifica l'immobile come non conforme ma regolarizzabile . Regolarizzazione mediante variazione catastale DOCFA. Costi stimati: € 70,00 per oneri catastali ed € 600,00 per spese tecniche; tempo indicativo: 15 giorni.

Conformità urbanistica: nessuna difformità indicata in perizia.

Corrispondenza dati catastali/atto: **nessuna difformità indicata in perizia**.

Maggiori e più dettagliate informazioni sono presenti nella Relazione estimativa del perito, che deve essere obbligatoriamente letta e consultata.

SPESE CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI come da perizia

Il CTU precisa che (da dichiarazione ricevuta dall'amministratore pro tempore) risulta che:

Spese ordinarie annue di gestione: € 395,76.

Spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute: € 0,00.

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: € 463,43.

Millesimi condominiali: 48,95/1000. Il CTU precisa che dalla dichiarazione ricevuta dall'amministratore pro tempore (allora in carica) risulta che non esistono cause in corso e che sono presenti spese condominiali scadute non pagate nel periodo marzo 2025 - gennaio 2026.

Aggiornamenti recenti: il nuovo amministratore di condominio ha dichiarato al custode in data 22/10/2026 quanto segue:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinare) è di € 441.90 come da bilancio preventivo anno 2026 approvato nell'assemblea del 27/04/2026;

- non ci sono spese (straordinarie) condominiali già deliberate ma non ancora scadute;

- ci sono spese scadute scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ma non ancora correttamente contabilizzate in quanto i relativi bilanci non sono stati approvati. Saranno oggetto di approvazione a seguito di eventuale revisione contabile;

- non ci sono cause in corso.

Si precisa che esistono lavori di straordinaria amministrazione già deliberati, le cui spese, come da comunicazione pec dell'Amministratrice del Condominio del 26/10/2026 che quivi si riporta, al momento della redazione del presente avviso ancora non sono state oggetto di quantificazione nè di delibera:

"Gent.ma dott.ssa Occhionero,

Le comunico che per la quantificazione dei lavori è necessario attendere le offerte che le imprese produrranno nei prossimi giorni. Dette offerte saranno oggetto di approvazione in una prossima assemblea che presumibilmente si terrà nel mese di novembre 2026."

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente, come da perizia:

- **domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**: nessuna;
- **convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale**: nessuna; *(si rimanda a quanto già precedentemente indicato nella sezione sullo stato di occupazione)*
- **atti di asservimento urbanistico**: nessuno;
- **altre limitazioni d'uso**: nessuna.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

Ipoteca volontaria, stipulata il 28/04/2017 a firma del Notaio omissis ai nn. 1773/1271 di repertorio, iscritta in data 03/05/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Campobasso ai nn. R.G. 4140 / R.P. 483, a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 170.000,00; importo capitale: € 85.000,00; durata: 25 anni. La formalità è riferita alla piena proprietà (1/1) dell'abitazione di tipo civile (A/2) sita in Termoli, Via Cesare Battisti n. 19, censita al N.C.E.U. al foglio 13, particella 735, sub. 6.

Pignoramento immobiliare del 28/05/2025 a firma dell'UNEP del Tribunale Ordinario di Larino, repertorio n. 968, trascritto in data 04/09/2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Campobasso ai nn. R.G. 9765 / R.P. 8109, a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Larino – verbale di pignoramento di immobili. La formalità è riferita alla piena proprietà (1/1) dell'abitazione di tipo civile (A/2) sita in Termoli, Via Cesare Battisti n. 19, censita al N.C.E.U. al foglio 13, particella 735, sub. 6.

Pignoramento/nota in rettifica, del 31/07/2025 a firma dell'UNEP del Tribunale Ordinario di Larino, repertorio n. 968, trascritta in data 12/09/2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Campobasso ai nn. R.G. 10034 / R.P. 8321, a favore di OMISSIS e contro OMISSIS. La formalità è riferita alla piena proprietà (1/1) del medesimo immobile. La perizia precisa che tale nota è stata eseguita in rettifica della trascrizione R.P. 8109 del 04/09/2025, per correggere il nominativo del debitore e la data di notifica; il pignoramento si estende ad tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze e parti comuni salvo se altri.

Altre limitazioni d'uso: nessuna

Le predette formalità saranno cancellate a cura della procedura secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione.

****

Il PREZZO BASE DEL LOTTO (o " DI RISERVA") è stabilito in € 106.357,00

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto **(OFFERTA MINIMA) per € 79.768,00**

ma in tal caso l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

a. Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o sia ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

b. Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 cpc e seguenti, alle condizioni riportate nell'Allegato 1 e nell'ordinanza del G.E.

Entro il termine sopra indicato, a pena di inefficacia, ciascun offerente, dovrà presentare ex art. 571 c.p.c., per ciascun lotto per il quale intende partecipare alla vendita, offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica.

****

Come partecipare

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@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

Deve essere visionato e consultato l' "ALL.1-MODALITA'PARTECIPAZIONE

VENDITA TELEMATICA", allegato all'Ordinanza di vendita e al presente avviso; si può consultare **il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia.**

Maggiori e ulteriori informazioni sono rinvenibili sul PVP, sui siti di riferimento e sul portale SPAZIO ASTE www.spazioaste.it

Il Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contiene tutte le indicazioni per la corretta compilazione e procedura da seguire.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà:

inviare una e-mail all'indirizzo **assistenza@astalegale.net** oppure contattare il call-center al numero 02 80030011 dalle ore 9.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire esclusivamente in via telematica a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata, relativa al LOTTO per il quale intendono partecipare:

1. Dichiarazione di offerta: essa dovrà contenere l'indicazione del prezzo, del tempo (comunque **NON superiore a CENTOVENTI GIORNI dall'aggiudicazione)** e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.). **Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a CENTOVENTI GIORNI dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO AL REGIME DELLA SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI PROCESSUALI E NON PROROGABILE);**
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene. (vedi anche "Versamento della cauzione");
3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche e tessera sanitaria;
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; ove previsto e/o necessario: verbale dell'assemblea che autorizza l'acquisto; copia doc. di identità del legale rappresentante;
5. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
6. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
7. In caso di dichiarazione di offerta di più soggetti, dovrà essere indicato quello tra gli offerenti che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; ciò dovrà essere indicato in apposita procura conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata avente data non superiore a quella dell'offerta e da allegare all'offerta di acquisto; l'offerta sottoscritta dal soggetto

offerente deve riportare l'esatta indicazione delle quote e dei diritti che ciascun offerente intende acquistare; in mancanza il bene sarà trasferito in quota uguale a ciascun offerente.

8. 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
9. Ove l'offerente non voglia 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 (cosiddetta PEC identificativa), 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.
10. 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.
11. Dichiarazione di avere letto la relazione di stima e gli allegati , di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate e/o trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta saranno ritenute nulle. 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.

Versamento della cauzione e bollo

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.** 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" ed essere allegato all'offerta.

Dovrà altresì essere versata, anche tramite bonifico bancario, la somma di € 16,00 per marca da bollo.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. **Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, con data valuta pari o antecedente al termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, l'offerta sarà esclusa**.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono qui di seguito riportati:

TRIB. LARINO PROC. ES. 46/2025

IBAN: IT 52 U 05033 41130 000000116291

BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE

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

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.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno pertanto acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

Il Professionista Delegato procederà all'apertura dei plichi, all'esame delle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematiche, nel giorno e nell'ora fissati come precedentemente indicato.

Le parti cui il presente avviso sarà comunicato nonché i creditori iscritti non intervenuti cui il presente avviso sarà notificato, anche tramite PEC, sono convocate per la data innanzi indicata e invitate ad assistere.

Ai sensi dell'art. 572 del cpc l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, mentre se il suo valore è inferiore, in misura non superiore ad ¼, non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Il Professionista Delegato, inoltre,

RENDE NOTO

Qualora si proceda alla gara telematica tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 cpc, essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **"SINCRONA TELEMATICA"**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett.f) del DM 23.02.2015, n. 32. Essa avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail o chat messa a disposizione dal gestore della vendita).

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

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo non inferiore al 2% del prezzo indicato dal maggiore offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **TRE MINUTI.**

La gara telematica dovrà considerarsi chiusa quando **SIANO TRASCORSI TRE MINUTI** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all' assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

-il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;

-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;

-a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;

-a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La partecipazione alla vendita presuppone integrale conoscenza dell'avviso di vendita e dell'Ordinanza di vendita comprensiva dell' Allegato n. 1, della perizia di stima e sue eventuali integrazioni e di ogni ulteriore documentazione eventualmente pubblicata sui siti e sui portali di riferimento, nonché delle normative di legge di riferimento.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. Pertanto non daranno luogo a risarcimenti, indennità, riduzioni di prezzo e risoluzione della vendita forzata,

l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, eventuali oneri e obblighi non considerati o non conoscibili.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze non daranno luogo a risarcimenti, indennità e/o riduzioni di prezzo.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato, ai sensi dell'art.63 disp.att. c.c. è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c, mediante bonifico bancario che si eseguirà sul medesimo IBAN dal quale la somma è pervenuta; i costi del bonifico e il bollo resteranno a carico dell'offerente non aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà versare presso il professionista delegato il saldo prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura- Trib. di Larino emesso da Istituto di credito presente sulla piazza di Termoli; **contestualmente** dovrà essere versato il **fondo per le spese presumibili di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, o del 10% ove l'acquirente dichiari di avvalersi dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa**, con avvertenza che ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarle 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. **Pagamenti parziali saranno imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo**.

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 (l'elenco degli Istituti di Credito aderenti dovrebbe essere tutt'oggi ancora presente sul sito dell' ABI e costantemente aggiornato, e agevolmente consultato all'occorrenza); risultava indicata, per la regione Molise Tribunale di Larino sez. Esec. Immob., la Banca Popolare di Puglia e Basilicata, tel 0874495111, presso le cui filiali potranno essere richieste maggiori e più dettagliate informazioni; in mancanza dovranno essere contattati i singoli Istituti di credito.

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito complessivo nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art.41, comma 4, D.Lgs.n.385/1993); entro quello 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 di 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 prezzo direttamente sul conto della procedura. L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso 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.n.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 dell'aggiudicazione definitiva (art.41, comma 5, D.Lgs.n.385/1993).

Per tutte le ipotesi, in caso di mancato versamento del prezzo nei rispettivi termini come indicati, l'aggiudicatario o l'assegnatario saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con le conseguenze di legge.

Sono a carico dell'aggiudicatario acquirente:

le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, trascrizione e voltura, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali);

Sono a carico della procedura: le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, incluse le spese per l'acquisizione da parte del Professionista Delegato dei

certificati delle iscrizioni e trascrizioni dell'immobile, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento, necessarie al fine di consentire al Giudice dell'Esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

Per il caso di irregolarità edilizia del fabbricato, l'aggiudicatario ha facoltà di poterla sanare, se ricorrono i presupposti di legge, a proprie ed esclusive spese, nei termini e secondo le modalità di cui alla legge n.47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, avvalendosi, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47.

Al presente avviso sarà data pubblicità, entro il termine di cui all'art. 490 c.p.c., mediante pubblicazione:

1. sulla rivista "News Paper Aste" con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;
2. sui siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it , www.spazioaste.it, www.tribunaledilarino.it, unitamente a copia dell' ordinanza di vendita e della Relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e eventuali ulteriori integrazioni e documenti
3. sul sito: portale delle vendite pubbliche- Ministero della Giustizia (PVP)

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 altro quivi non espressamente specificato) si deve fare riferimento all'Ordinanza di vendita, all'Allegato 1 che fa parte del presente Avviso di vendita e alle disposizioni di legge in materia. Le normative di riferimento sono consultabili anche sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove è presente ulteriore informativa, un Manuale e FAQ. Il Manuale Utente è raggiungibile anche dal portale www.spazioaste.it

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dell'immobile sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, ecc. ecc., si richiama quanto esposto dal C.T.U. nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta ed in visione sui siti www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it nonché in visione presso il professionista delegato.

Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss cpc 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 si è detto** precedentemente a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

Si precisa inoltre **che informazioni più dettagliate sono reperibili sui portali internet già citati** www.spazioaste.it,www.astalegale.net,www.asteimmobili.it,www.portaleaste.com,

www.publicomonline.it , www.astegiudiziarie.it **, dove si potrà prendere visione anche dell'Ordinanza di vendita e dei relativi allegati, della relazione di stima e degli altri allegati e eventuali integrazioni pubblicati, sul PVP;** maggiori informazioni relative alla procedura potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio, sito in Termoli alla via Viale d'Italia n.4, previo appuntamento chiamando il numero telefonico 0875/705900 dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 13.00; per necessità ed urgenze: cell. 347 5307808; per prenotazione visita immobile a mezzo mail: **studio.occhioneroprocedure@gmail.com**; PEC: **danielaocchionero.commercialista@pec.it,** numero telefonico 0875/705900 dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 13.00; cell. 347 5307808 orario di ufficio.

Termoli 27/10/2026

Il professionista delegato
Dott.ssa Daniela Occhionero

Firmato digitalmente da
DANIELA OCCHIONERO
CN = DANIELA OCCHIONERO
C = IT

ORDINA

La liberazione dell'immobile come da separato e contestuale provvedimento.

ASSEGNA

al custode la somma di € 250,00 a titolo di acconto su compensi spettanti che pone provvisoriamente a carico (come spesa rimborsabile in prededuzione ex art. 2770 c.c.) del creditore che ha formulato istanza di vendita.

PRECISA

che, con esclusione della somma sopra indicata, l'attività del custode verrà retribuita esclusivamente, all'esito dell'approvazione del rendiconto finale della gestione (sulla base della istanza di liquidazione che dovrà essere formulata UTILIZZANDO LO SCHEMA REPERIBILE IN CANCELLERIA) al momento dell'approvazione del piano di riparto.

Il professionista delegato e custode per le operazioni sopra indicate, presa visione dei compiti a lui affidati, verificherà di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c. in quanto compatibile. Egli, in particolare, verificherà di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità. In caso contrario darà immediata comunicazione di rinuncia all'incarico al Giudice dell'esecuzione.

DISPONE

Sin d'ora che il compenso ed il rimborso delle spese vive spettanti al professionista delegato ed al custode sarà liquidato sulla scorta dei parametri fissati, rispettivamente, dall'art. 2 del DM 15.10.2015, N. 227 e dal DM 15.5.2009 n. 80, e secondo i valori individuati nel modello excel in uso presso il Tribunale e distribuito ai delegati e custodi (modello che dovrà essere compilato ed allegato alla bozza di progetto di distribuzione), sia per la quota parte gravante sulla procedura che per quella da porsi a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2, comma 7, DM 227/2015.

DISPONE

che la presente ordinanza sia comunicata, a cura del Cancelliere, al professionista delegato ed al custode (ove non coincidente con ii professionista delegato), nonché all'esecutato;

che la presente ordinanza sia notificata, a cura del creditore che ha chiesto la vendita, entro il termine di trenta giorni della sua comunicazione, ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non comparsi all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c

AVVERTE

Il professionista delegato che l'inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente provvedimento comporterà la revoca dell'incarico e la cancellazione dell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. C.p.c.

Il Giudice dell'esecuzione
Rinaldo d'Alonzo

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.asteimmobli.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@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.

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 immeditata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.