

Avv. Giancarla Petrella  
Via Pietrunti 20 86100 Campobasso  
Tel. 329 6277222

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO**  
**SETTORE ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**Procedura esecutiva Immobiliare n.34 /2021 R.G.Es.**

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

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Avv. Giancarla Petrella professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.Es. 34/21 visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **03 Settembre 2024, alle ore 16:15** presso la sala aste del Tribunale di Campobasso predisposta dal Consiglio dell'ordine degli Avvocati di Campobasso, ubicata alla Piazza Vittorio Emanuele II n. 2, si procederà, ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c. e dell'art. 22 del D.M. n. 32/2015, alla **VENDITA TELEMATICA SENZA INCATO CON MODALITA' SINCRONA – MISTA**, delle unità immobiliari di seguito identificate:

**LOTTO UNICO**

L'immobile è un fabbricato ad uso abitativo, sito in agro del comune di Vinchiaturò (CB), in Corso Umberto, Vico 4, civico n° 5; in N.C.E.U. è individuato al Foglio n° 34, Particella n° 350, nessun subalterno.

Esso confina: a Nord-Ovest con la strada Corso Umberto – Vico 4 (su tale lato si trova l'accesso al fabbricato); a Nord-Est con le Particelle n° 349 e 732 del medesimo Foglio 34; a Sud Est con la strada Corso Umberto – Vico 5 (retro del fabbricato); a Sud-Ovest con la Particella n° 351 del Foglio 34.

Il fabbricato è ad uso abitativo, così come indicato anche nella visura catastale dell'immobile; esso è costituito da tre piani: il piano terra, in cui sono ricavati una tavernetta, una piccola dispensa ed un bagnetto che si sviluppa in parte nel sottoscala; il piano primo, in cui vi è un piccolo ambiente con la cucina, ed uno grande destinato a sala da pranzo e salotto; al secondo piano vi sono due camere da letto (una di esse con cabina armadio) ed un bagno.

Le superfici rilevate sono pari a: 191 mq quella lorda, 153,05 mq quella netta.

Il fabbricato si trova in ottimo stato di manutenzione, eccezion fatta per l'unico balcone esistente, il cui intradosso è rovinato per evidenti infiltrazioni d'acqua provenienti dal pavimento del balcone medesimo. Esso è stato realizzato in due fasi: una prima fase era solo deposito, solo piano terra, in muratura portante; successivamente (secondo i dettami del permesso di edificare) è stata realizzata la sopraelevazione di altri due piani, realizzata sempre in muratura portante e solai in laterocemento.

Da un punto di vista urbanistico il C.T.U. ha riscontrato varie difformità. All'origine il fabbricato era un garage, ma a seguito di regolare rilascio di Permesso ad Edificare, si è proceduto alla sopraelevazione di tale fabbricato, realizzando altri due piani, e procedendo (nel 1993) ad una variazione catastale che la portasse dalla classe C/2 (Deposito) alla classe A/4 (abitazione). Tale pratica edilizia non è però stata conclusa: in particolare lo stesso C.T.U. ha riscontrato che non vi è comunicazione di fine lavori, né pertanto documentazione attestante l'agibilità del fabbricato. Vi è, inoltre, anche ulteriore difformità tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi. Conseguentemente, vi è discrepanza delle piantine dei vari piani anche tra planimetrie catastali e di progetto. La sola regolarizzazione catastale del fabbricato, considerando le spese catastali necessarie ed il compenso medio di un tecnico per tale tipo di lavoro, è stata stimata pari ad € 500,00 circa. Tra oneri per sanatoria (incluse sanzioni urbanistiche), oneri catastali, e parcella media di professionista abilitato, il C.T.U. ha previsto che per sanare e concludere i lavori occorranò circa € 5'250,00.

**Non risultando agli atti della procedura l'Attestato di Prestazione Energetica lo stesso dovrà essere acquisito a cura e spese dell'aggiudicatario prima che sia emesso il decreto di trasferimento.**

**PREZZO BASE STABILITO****€ 80.200,00 (ottantamila duecento)****RILANCIO MINIMO****€ 1.604,00 (milleseicentoquattro)****MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

Come da ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 16.02.2023, **la vendita avverrà in modalità telematica sincrona – mista.**

**OFFERTA CON MODALITA' TELAMATICA**

**L'offerta deve pervenire entro le ore 13:00 del giorno 27.08.2024 è deve essere redatta utilizzando il modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "invio offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), in alternativa accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>)

Nella pagina web ministeriale "offerta telematica" è disponibile su "manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenete le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità.

In alternativa è possibile trasmettere le offerte ed i documenti allegati a mezzo di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC.

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.

Nel caso in cui si opti per l'offerta con modalità telematica, l'offerente dovrà rispettare le modalità e i contenuti di cui agli artt. 12 e segg. del D.M. n. 32/2015, 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;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

3. L'offerta per la vendita telematica e' 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 e' 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, e' 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 modalità di presentazione dell'offerta**

1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto Ministeriale n. 32/2015:

a) 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) per le società e le persone giuridiche : la ragione sociale, la partita IVA, la sede legale, il nominativo del legale rappresentante, la sua residenza o il domicilio ed il suo recapito telefonico. Dovranno, inoltre, essere allegati la visura camerale rilasciata da non oltre dieci giorni e copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante.

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

**2) l'importo a titolo di cauzione e la somma di euro 16,00 per marca da bollo andrà versato esclusivamente con bonifico (recante quale causale "versamento cauzione") sul conto corrente della procedura acceso presso la BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE – Società Cooperativa per Azioni, Via Insorti D'Ungheria n. 30 86100 Campobasso, identificato con le seguenti coordinate IBAN: IT 87M 05033 03800 000000108321 - 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 cauzione diventeranno "visibili" al professionista delegato;

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto della procedura esecutiva n. 16/2018 già al momento del deposito dell'offerta stessa.

La cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

3) 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.

#### **OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)**

La presentazione dell'offerta con modalità analogica (in busta chiusa) dovrà essere effettuata nel rispetto delle prescrizioni di seguito indicate:

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in regola con le disposizioni sull'imposta di bollo (euro 16,00), in busta chiusa presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Campobasso entro le **ore 13:00 del giorno 27 Agosto 2024**; esse saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione;

2) sulla busta dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), un nome o una sigla di fantasia che consenta all'offerente di identificare la propria busta in sede di apertura, la data fissata per l'esame delle offerte, il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione deve 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;

3) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Campobasso – cancelleria esecuzioni immobiliari procedura esecutiva immobiliare n. 34-2021”** per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà immediatamente restituito dal professionista delegato in caso di mancata aggiudicazione;

4) l'offerta dovrà contenere:

a) 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) per le società e le persone giuridiche : la ragione sociale, la partita IVA, la sede legale, il nominativo del legale rappresentante, la sua residenza o il domicilio ed il suo recapito telefonico. Dovranno, inoltre, essere allegati la visura camerale rilasciata da non oltre dieci giorni e copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante.

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

5) 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;

#### **CONDIZIONI VALIDE PER ENTRAMBE LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

1) Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del 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.

A tal ultimo fine, **l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione: 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.**

2) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 3), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 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.

3) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, 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, nel termine indicato nell'offerta, 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; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

4) 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 indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione).

5) il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto sia delle offerte presentate telematicamente che di quelle presentate in via analogica e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

6) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

L'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione, avverranno a cura del Professionista Delegato nel luogo indicato per la vendita. L'esame delle offerte presentate in modalità telematica o analogica avrà luogo il giorno **03 Settembre 2024, alle ore 16:15**

#### **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.

E' 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 INOLTRE**

a) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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

b) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo

c) 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; che, 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

d) 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

e) che, se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario

f) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), [www.ivgmolise.it](http://www.ivgmolise.it)

g) che la partecipazione alle vendite non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali

- h) che maggiori informazioni, anche relative alla generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse
- i) che (nei casi previsti dalla legge) è a cure e spese dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica e di aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, prima dell'emissione del decreto di trasferimento
- l) che la proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento il quale sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed onorari conseguenti al trasferimento.
- m) che la partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, alle quali si fa espresso rinvio, con conseguente accettazione assunzione di responsabilità da parte dell'offerente
- m) che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **CUSTODIA**

Custode dell'immobile è IVG Molise tel. 0874 416150

#### **PUBBLICITÀ DELLE VENDITA**

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, 1° comma e 631 – bis c.p.c. eseguita dalla società Aste Giudiziarie Inlinea Spa in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia
- b) inserzione, per estratto, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero della data fissata per l'incanto, sui principali portali privati immobiliari mediante il servizio "Rete Aste Real Estate", ossia Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
- c) inserzione, per estratto, dell'avviso di vendita sul periodico "Newspaper Aste"
- d) nei soli casi di terreni, abitazioni o locali adibiti a deposito o autorimessa ovvero all'esercizio di piccole attività commerciali o artigianali, affissione di pubblici manifesti nel centro abitato del Comune in cui sono situati gli immobili oggetto della vendita
- e) pubblicazione dell'avviso di vendita, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), [www.ivgmolise.it](http://www.ivgmolise.it) unitamente alla copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione e della relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

#### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it) oppure contattare il n. 058620141, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, dal lunedì al venerdì.

Maggiori informazioni possono, inoltre, richiedersi cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso alla Piazza Vittorio Emanuele II, presso il Palazzo di Giustizia – 1 piano, tel. (tel. 0874/400224), al custode giudiziario IVG Molise (0874 416150) e al professionista delegato Avv. Giancarla Petrella con studio legale in Campobasso (tel. 329-6277222).

Campobasso, 04.04.2024

Il professionista delegato  
Avv. Giancarla Petrella