AVVOCATO MARILENA ASTOLFO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

86035 LARINO (CB) - Via Caradonio , 2 - Tel. e Fax: 0874.822726
e-mail: marilenaastolfo@tiscali.it – pec: avvmarilenaastolfo@cnfpec.it
C.F.: STLMLN67S55E456T - P. IVA: 01486430703

TRIBUNALE DI LARINO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 63/2024 R.G.Es.

Promosso da**: SAPHIRA SPV Srl**
Contro il debitore: OMISSIS (dati personali protetti ai sensi del D.L. 30.06.2003 n. 196 entrato in vigore il 01.01.2004).

Il sottoscritto Avv. Marilena ASTOLFO, con studio in Larino (CB) alla Via Caradonio n. 2, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Larino, giusta ordinanza di delega agli atti, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno **14 Dicembre 2026**, **alle ore 12:00** è fissato il termine entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., per la **vendita senza incanto con modalità telematica,** e che il giorno **18 Dicembre 2026**, **alle ore 12:00**, si svolgerà l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. che avrà luogo con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", il tutto come meglio descritto in prosieguo e, comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e relativo Allegato 1, delle seguenti unità immobiliari, come di seguito descritte:

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000

APPARTAMENTO a MACCHIA VALFORTORE (CB) Via Alessandro Manzoni 24/26, della superficie commerciale di **193,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il Comune di Macchia Valfortore, in provincia di Campobasso, è situato nella Regione Molise nell'Italia Meridionale. Il paese sorge su una collina di circa 500 metri sul livello del mare e si affaccia sulla Valle del Fortore, molto vicino alle rive del Lago di Occhito. Lo stesso Comune di Macchia Valfortore fa parte della Comunità Montana del Fortore Molisano. L'immobile si trova in una zona centrale del vecchio nucleo abitativo, del Comune di Macchia Valfortore. La zona, a ridosso della piazza del Paese, è provvista di tutti i servizi, con urbanizzazione primaria e secondaria complete. Negozi,mercato, scuole e chiesa nel raggio massimo di 500,00 metri.

L'intero immobile, di cui si tratta, è stato costruito verosimilmente nel 1940; esso si eleva per cinque piani fuori terra.

Le strutture portanti dell'edificio sono in muratura di pietra e malta ovvero in laterizi pieni e malta, mentre gli orizzontamenti, sono in putrelle di acciaio con orizzontamenti in muratura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

leggermente voltata. La copertura, a due falde, segue l'intero corpo edilizio nella sua interezza e si compone di due solai obliqui, in senso longitudinale, che guardano le due strade via Alessandro Manzoni e via Napoli. Il fabbricato fa parte di una cortina edilizia, totalmente a contatto con essa (per le due testate) mentre la facciata principale guarda via Alessandro Manzoni. Detta facciata, dotata anche di contrafforti, è costruita con pietre e malta, intonacata con intonaco rustico ed in parte lasciata a vista ed in parte pitturata con pittura acrilica, per esterni, di colore bianco. La destinazione dell'intero immobile, da quanto si può apprendere dalla documentazione catastale, è " C/6 - Abitazione rurale" per i tre appartamenti dell'intero fabbricato.
L'appartamento da valutare, su tre piani, ha quasi tutte le pareti intonacate ad intonaco civile e finite con idropitture da interno con prevalenza di colore bianco;
Tutte le pavimentazioni si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente ovvero insufficiente. L'intero palazzo si trova in uno stato di manutenzione e conservazione insufficiente, sia interno che esterno.
Anche l'appartamento, in oggetto, si trova in uno stato di manutenzione e conservazione insufficiente.
Impianti generali: di riscaldamento a termosifone, con impianto autonomo e radiatori in ferro del tipo pesante, attualmente distaccato; di acqua potabile collegata con acquedotto urbano, di energia elettrica (attualmente distaccata), di fognatura ed impianto di televisione con una presa interna.
L'accesso all'alloggio, avviene attraverso un portoncino in legno di quercia, tinto ciliegio, da restaurare.
La destinazione dell'immobile, da quanto si può apprendere dai documenti catastali, è: abitazione di tipo rurale (A/6).
L'unità immobiliare è posta al piano Terreno, primo e secondo., ha un'altezza interna di varia ovvero metri 2,40/2,70/3,00
Identificazione catastale:
Foglio 16 particella 362 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni n. 24/26, piano: Terreno, primo e secondo,.
Coerenze: le coerenze sono elencate da Nord, procedendo in senso orario, Proprietà altrui , Via Alessandro Manzoni, proprietà altrui e terrapieno.
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra, nn piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ URBANISTICA: L'immobile risulta **conforme**.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

PREZZO BASE: € 20.349,00 (Euro Ventimilatrecentoquarantanove/00):
Potranno formularsi anche offerte di acquisto per **€ 15.261,75 (Euro Quindicimiladuecentosessantuno/75) che costituisce offerta minima**, ma in tal caso il bene non verrà aggiudicato quando:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà 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.

Per tutto quanto altro non precisato nel presente avviso di vendita, non esclusi gli aspetti relativi alla descrizione dei beni, quelli urbanistici ed edilizi, catastali ecc. ecc. (compresi gli interventi necessari alle regolarizzazioni urbanistiche e/o catastali indicate dal c.t.u.) si richiama e si rimanda alla integrale perizia di stima, con relativi allegati, redatta dall' Arch. Angelo Perfetto 06.02.2026.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione di stima ed in eventuali integrazioni di essa depositate agli atti, le quali devono qui intendersi per intero richiamate e trascritte, anche in riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni immobili stessi.

MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA

La vendita con modalità telematica si terrà secondo le indicazioni ed alle condizioni riportate nell'ordinanza di vendita emessa dal G.E. ed allegati, che costituiscono parti integranti del presente avviso ed a cui espressamente si rimanda, tutti obbligatoriamente letti e conosciuti dall'offerente.

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**, **www.astegiudiziarie.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di casella di **"posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, entro le ore **12:00** del giorno **14 Dicembre 2026**, a pena di inefficacia ed esclusione, ciascun offerente, eccetto il debitore e tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita, dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica all'interno del portale http://immobiliare.spazioaste.it attraverso la funzione "Partecipa"-"Crea nuova busta" (seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale) **offerta di acquisto** redatta secondo le seguenti disposizioni, **nonché tutta la documentazione ad essa allegata**:

1) in caso l'offerente sia persona fisica - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, permesso o carta di soggiorno se straniero, recapito telefonico dell'offerente, il suo regime patrimoniale, in caso sia coniugato, con indicazione di tutte le generalità del coniuge, se in regime di comunione legale, alla quale vanno allegate le copie fotostatiche di un valido e non scaduto documento di identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge in caso di comunione);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- in caso l'offerente sia persona giuridica – i dati identificativi (ragione sociale o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico), nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del/dei legali rappresentanti che sottoscrivono l'offerta, alla quale vanno allegate sia una recente visura camerale (non più di gg 10), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, nonché la fotocopia di un valido e non scaduto documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso l'offerente sia minorenne - l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. All'offerta va allegata una fotocopia del documento d'identità sia dell'offerente, che dei genitori esercenti la responsabilità genitoriale sul minore. Da allegare anche copia del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare;
- 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;
- in caso l'offerente sia cittadino di altro stato, non facente parte della Comunità Europea, dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
2) l'indicazione della procedura esecutiva, del giorno della vendita e del lotto per il quale si intende partecipare;
3) l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato;
4) le indicazioni circa il tempo (comunque **non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione (** Termine non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile), il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
5) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per la esecuzione; in mancanza ogni comunicazione verrà effettuata presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);
6) ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo pec, di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dall'art. 17 comma 2, dm 32/2015 il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente;
7) la dichiarazione di aver letto la relazione di stima (ed eventuali allegati) e di averne compreso il contenuto ed, inoltre, di conoscere lo stato dell'immobile;
8) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

Alla busta telematica contenente l'offerta, sempre con le medesime modalità telematiche, vanno allegati:

1. **copia della contabile di versamento della cauzione.** Si precisa che la **cauzione**, a garanzia dell'offerta ed a pena di inefficacia, non deve essere inferiore al decimo (10%) del prezzo offerto (a cui va aggiunta la somma di € 16,00 a titolo di pagamento dell'imposta di bollo per la regolarizzazione dell'offerta), da versarsi mediante bonifico bancario con causale **"versamento cauzione",** sul conto corrente acceso presso la Filiale di Termoli della Banca Popolare delle Provincie Molisane, intestato a P.E.I. **N. 63/2024 R.G.ES. - TRIBUNALE DI LARINO** avente il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

seguente **IBAN: IT24T0503341130000000115656** (si veda "versamento della cauzione" in Allegato 1);

2. **dichiarazione sostitutiva di certificazione** da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche.

Affinché l'accredito **del bonifico sia visibile sul conto della procedura il giorno dell'apertura delle buste, con data valuta pari o antecedente al termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto** si consiglia di effettuare tutte le operazioni prescritte per la vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo di presentazione dell'offerta.
L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.
In mancanza il bene verrà trasferito in uguale quota per ciascun offerente.

Assistenza
Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.
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.
L'offerta presentata è irrevocabile.
L'offerta non sarà considerata efficace se perviene oltre il termine sopra indicato; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base; se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata; 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 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.

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione
Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara, dovranno collegarsi al portale e risultare connessi "on line". Entro trenta 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, 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 per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura delle buste e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione. Solo ove, entro le ore 23:59:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima, e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, astalegale.net invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato in ciascuna offerta, l'invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore tramite SMS al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il professionista delegato il giorno **18 Dicembre 2026 alle ore 12:00**, previa apertura dei plichi telematici, procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti, che si terrà con modalità "sincrona telematica", in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.
In caso di **offerta unica,** ai sensi dell'art. 572 c.p.c., la stessa è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base. Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'offerente si aggiudicherà il bene qualora non si ravvisi la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano pervenute istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c..
In caso di **pluralità di offerte**:
a) Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA TELEMATICA" secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. F del D.M. 23.02.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail.
Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide e, nel corso della gara, le offerte minime in aumento **non dovranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal maggior offerente,** arrotondato, per eccesso, a discrezione del delegato.
Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti**.**

La gara telematica dovrà considerarsi conclusa quando siano trascorsi **TRE MINUTI** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
b) qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente.
Al fine della individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573, comma terzo, c.p.c., si precisa che:
- il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore 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.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita mediante bonifico bancario entro 48 ore lavorative dalla chiusura delle operazioni di vendita, decurtata sia del costo del bonifico, che dell'imposta di bollo di € 16,00 dovuta per la regolarizzazione dell'offerta (se non versata unitamente alla cauzione).
Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice dal referente della procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In caso di mancato versamento del saldo dovuto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate e sarà dichiarato inadempiente ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile.

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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

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, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.
Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzioni di prezzo. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti e, a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5°, del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40, comma 6°, della Legge 47/1985 e successive modificazioni, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva.
L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 Legge n. 47/85, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
Agli effetti del D.M. 22/01/08 n. 37 e D.Lgs. 192/05 e s.m.i, l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa, fin d'ora, esplicitamente, la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze

Le spese derivanti dal trasferimento del bene, la metà del compenso in favore del professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonchè le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trascrizione e voltura spese necessarie per la eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale, **sono a carico dell'acquirente**.

Le spese per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c. **sono a carico della procedura**.

L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta dovrà versare in unica soluzione il prezzo, dedotta la cauzione, oltre IVA se dovuta unitamente al fondo per le spese presumibili di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione o al 10% del prezzo di aggiudicazione, ove l'acquirente dichiari di volersi avvalere dei benefici fiscali/regimi fiscali favorevoli, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, con causale " versamento saldo prezzo e spese presumibili di trasferimento **IBAN: IT24T0503411300000000115656, con data valuta pari o antecedente al termine ultimo per il versamento**, con avvertenza che ove esso sia insufficiente a coprire le spese di trasferimento dovrà essere integrato nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta del professionista delegato, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

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 i seguenti istituti di credito aderenti all'iniziativa promossa dall'ABI presso le cui filiali potranno essere richieste maggiori informazioni. Un elenco di banche è pubblicato sulla rivista "Aste Giudiziarie del Molise e zone limitrofe" e su altre riviste specializzate in materia.

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito complessivo dell'Istituto stesso:
- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art.41, comma 4, D.Lgs.n.385/1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576 c.p.c. (art.41, comma 4, D.Lgs. n.385/1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1/1/1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art.55,comma 1, R.D. n.646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art.161,comma 6, D.Lgs.n.385/1993);

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto entro cinque 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; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e per ciò 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto ex art.574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto) ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art.41, comma 5, D.Lgs.n.385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1/1/1994, entro quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai ¾ del relativo prezzo (art.61, comma 1, R.D. n.646/1905 applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art.161,comma 6, D.Lgs.n.385/1993).
In 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 comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art.574 c.p.c.(in caso di vendita senza incanto) ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto),(art.41, comma 5, D.Lgs.n.385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1/1/1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art.62,comma 1, R.D. n.646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art.161,comma 6, D.Lgs.n.385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

Per tutte le ipotesi, in caso di mancato versamento del prezzo nei rispettivi termini come indicati, l'aggiudicatario o l'assegnatario saranno considerati inadempimenti ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con conseguente rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.
Il presente avviso, congiuntamente ad ordinanze, integrazioni ed allegati, sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c.:
- sul sito internet del Ministero della Giustizia in un'area denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- per estratto, 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;
- sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, spazioaste.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e www.astegiudiziarie.it unitamente a copia dell'ordinanza di vendita ed atti consequenziali e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art 173 bis disp. att. cpc.
Gli interessati hanno la possibilità di visitare i beni posti in vendita entro sette giorni dalla richiesta e comunque in tempo utile per la formulazione dell'offerta di acquisto.

Si specifica, inoltre che della liberazione degli immobili 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.

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere e dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto indicato e previsto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.
La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale delle ordinanze di vendita con i relativi allegati, della relazione di stima (compresi gli allegati) e le sue eventuali integrazioni e del presente avviso di vendita, che devono obbligatoriamente e necessariamente essere consultabili e conosciuti dagli interessati ed offerenti.
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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

versamento della cauzione, assistenza, esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti e aggiudicazione e per ogni altro eventuale incombente, si deve fare riferimento al presente avviso di vendita e allegato n. 1 nonché all'ordinanza di vendita, che devono considerarsi parti integranti del presente avviso.

Maggiori informazioni saranno fornite dal professionista delegato, Avvocato Marilena Astolfo, nominato anche custode dei beni posti in vendita, chiamando il numero di telefonia fissa 0874.822726 e mobile 3392385445 dal lunedì al venerdì negli orari di ufficio o inviando un messaggio all'indirizzo pec: avvmarilenaastolfo@cnfpec.it o alla mail: marilena.astolfo@alice.it.
Allegati:
Allegato 1 - modalità partecipazione vendita telematica

Larino, lì 19 Settembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Marilena Astolfo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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. 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. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la

Firmato Da: D'ALONZO RINALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47f42c8e6f498b5e338a07399e198f3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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 la Astalegale.net 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.

Firmato Da: D'ALONZO RINALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47f42c8e6f498b5e338a07399e198f3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Firmato Da: D'ALONZO RINALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47f42c8e6f498b5e338a07399e198f3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009