Avv. Iolanda Del Gatto
Via F. Jovine n. 11 (86035) LARINO (CB)
Tel. 0874.824611 – 349.4650610
e-mail: iolanda_delgatto@yahoo.it
pec: avviolandadelgatto@pec.it

TRIBUNALE DI LARINO

Ufficio esecuzioni immobiliari
Giudice dell'esecuzione
dott. Rinaldo d'ALONZO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
(artt.490 -570 e segg. c.p.c.)

VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

Procedura esecutiva immobiliare **n. 82/2017 R.G.Es**.
Promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Sangro Teatina**
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 avvocato Iolanda Del Gatto, iscritto all'Albo degli avvocati del Foro di Larino, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Larino con ordinanza di delega delle operazioni di vendita, 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 ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la **vendita senza incanto**, e che il giorno **18 dicembre 2026, alle ore 17:00** e seguenti, con postazione in Larino (CB) il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **con modalità telematica** come di seguito descritte e in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega e con decreto del G.E. del della seguente unità immobiliare:

LOTTO TERZO: proprietà 1000/1000

- Diritti pari alla piena proprietà per la quota di 1/1 di un Fabbricato sviluppantesi ai piani terra e primo, con annesso terreno di pertinenza esclusiva, situato nel **Comune di Rotello (CB),** alla contrada Difesa Nuova, lungo la Strada Provinciale 40, a pochi chilometri dal centro abitato. Il fabbricato è destinato ad abitazione e a servizio dei terreni di proprietà. Ha una superficie lorda complessiva di circa mq 196,00 oltre a circa mq 49,00 di terrazzo e balconi al piano primo. Al piano terra, in aderenza, vi sono locali destinati a rimessa macchine ed attrezzi agricoli e deposito che sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 253,00 con altezza utile interna di m 3,50. A breve distanza è presente una struttura in muratura, destinata a pollai e stalle, che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 37,00. Le finiture sono sufficienti così come è sufficiente lo stato di conservazione e manutenzione.
Identificazione catastale : Foglio 23, particella 227 (derivante dalla soppressione della particella 171), sub 2, cat. D/10 (annessi a fabbricato rurale) e sub 3, cat A/4 (abitazioni di tipo popolare);
Si avverte che:
Come si legge nella perizia agli atti della procedura, alla quale comunque si rimanda integralmente:
Il fabbricato rurale ed i relativi annessi sono stati realizzati in data anteriore al 01.09.1967. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rotello è stato possibile reperire la Concessione di Costruzione n° 1/86 per la realizzazione di "vascone riserva idrica in C.da Difesa Nuova".
Non risulta agli atti della procedura l'attestazione di qualificazione e/o certificazione energetica.

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

Difformità edilizie riscontrate: non sono state riscontrate difformità.
Conformità catastale : non sono state riscontrate difformità.
- Piena proprietà 1000/1000 di terreni, prevalentemente pianeggianti, ubicati quasi tutti nell'intorno del predetto fabbricato rurale in Rotello alla Contrada Difesa Grande. I terreni sono irrigati per mezzo di un impianto di pompaggio che preleva l'acqua da un laghetto artificiale di proprietà sui predetti terreni. Le colture sono le più svariate e sono costituite da grano, orzo, lino, cipolle da seme, melograno, olivo.
Caratteristiche zona: rurale, a poca distanza dal centro abitato, destinata soprattutto alla coltivazione di prodotti agricoli.
Identificazione catastale:
- Terreni al Fg. 23, p.lla 238, ha 00.03.80, sem 2, rd € 1,28, ra € 1,08;
- Terreni al Fg. 23, p.lla 239, ha 00.26.90, sem 2, rd € 9,03, ra € 7,64;
(le suddette p.lle 238 e 239 derivano dalla soppressa p.lla 3)
- Terreni al Fg. 23, p.lla 4, ha 00.23.30, sem 2, rd € 7,82, ra € 6,62;
- Terreni al Fg. 23, p.lla 5, ha 00.41.10, sem 2, rd € 13,80, ra € 11,67;
- Terreni al Fg. 23, p.lla 11, ha 00.20.15, AA sem 2, rd € 6,76, ra € 5,72;
- Terreni al Fg. 23, p.lla 11, ha 00.20.15, AB vign U, rd € 23,94, ra € 13,01;
- Terreni al Fg. 23, p.lla 144, ha 00.25.30, sem 2, rd € 8,49, ra € 7,19;
- Terreni al Fg. 23, p.lla 7, ha 00.48.50, sem 2, rd € 16,28, ra € 13,78;
- Terreni al Fg. 23, p.lla 35, ha 00.81.90, sem 2, rd € 27,49, ra € 23,26;
- Terreni al Fg. 23, p.lla 41, ha 00.61.10, uliv vign 2, rd € 42,60, ra € 36,29;
- Terreni al Fg. 23, p.lla 8, ha 00.45.10, uliv 2, rd € 17,47, ra € 10,48;
- Terreni al Fg. 23, p.lla 9, ha 00.70.80, sem 2, rd € 23,77, ra € 20,11;
- Terreni al Fg. 23, p.lla 19, ha 00.65.40, sem 2, rd € 21,95, ra € 18,58;
- Terreni al Fg. 23, p.lla 32, ha 01.07.50, sem 2, rd € 36,09, ra € 30,50;
- Terreni al Fg. 23, p.lla 76, ha 00.18.20, uliv 3, rd € 4,70, ra € 3,29;
- Terreni al Fg. 23, p.lla 79, ha 00.11.80, uliv 3, rd € 3,05, ra € 2,16;
- Terreni al Fg. 22, p.lla 9, ha 00.65.60, uliv 1, rd € 35,27, ra € 16,94;
- Terreni al Fg. 22, p.lla 11, ha 00.38.70, uliv 2, rd € 14,99, ra € 8,99;
- Terreni al Fg. 9, p.lla 33, ha 00.55.30, sem 3, rd € 12,85, ra € 14,28;
- Terreni al Fg. 9, p.lla 32, ha 00.51.90, sem 3, rd € 12,06, ra € 13,40;
- Terreni al Fg. 9, p.lla 27, ha 00.32.70, sem 2, rd € 10,98, ra € 9,29;
- Terreni al Fg. 9, p.lla 90, ha 00.97.30, sem 2, rd € 32,66, ra € 27,64;
- Terreni al Fg. 9, p.lla 42, ha 01.25.30, sem 2, rd € 42,06, ra € 35,59;
- Terreni al Fg. 9, p.lla 34, ha 02.23.80, sem 1, rd € 104,02, ra € 69,35;
- Terreni al Fg. 9, p.lla 53, ha 01.37.40, sem 1, rd € 63,87, ra € 42,58;
- Terreni al Fg. 9, p.lla 67, ha 00.66.90, sem 2, rd € 22,46, ra € 19,00;
- Terreni al Fg. 9, p.lla 54, ha 00.66.30, sem 2, rd € 22,26, ra € 18,83;
- Terreni al Fg. 9, p.lla 121, ha 01.28.50, pasc U, rd € 7,96, ra € 4,65;
- Terreni al Fg. 9, p.lla 122, ha 00.91.60, sem 2, rd € 30,75, ra € 26,02;
- Terreni al Fg. 9, p.lla 123, ha 01.22.20, sem 2, rd € 41,02, ra € 34,71;
- Terreni al Fg. 9, p.lla 124, in attesa di dichiarazione;
(le suddette p.lle 121, 122, 123 e 124 derivano dalla soppressa p.lla 28)
- Terreni al Fg. 9, p.lla 73, ha 00.39.60, sem 2, rd € 13,29, ra € 11,25;
- Terreni al Fg. 9, p.lla 77, ha 00.24.70, uliv 2, rd € 9,57, ra € 5,74;
- Terreni al Fg. 9, p.lla 35, ha 00.68.70, sem 2, rd € 23,06, ra € 19,51;

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

- Terreni al Fg. 9, p.lla 119, ha 00.44.50, sem 2, rd € 14,94, ra € 12,64;
- Terreni al Fg. 9, p.lla 120, ha 00.21.10, pasc U, rd € 1,31, ra € 0,76;
(le suddette p.lle 119 e 120 derivano dalla soppressa p.lla 36)
- Terreni al Fg. 9, p.lla 69, ha 00.29.40, sem 2, rd € 9,87, ra € 8,35;
- Terreni al Fg. 9, p.lla 29, ha 00.70.90, sem 2, rd € 23,80, ra € 20,14;
– Terreni al Fg. 9, p.lla 44, ha 00.34.00, sem 2, rd € 11,41, ra € 9,66;
- Terreni al Fg.22, p.lla 99, ha 00.20.90, uliv 2, rd € 8,10, ra € 4,86.

Si avverte che:

Come si legge nella perizia agli atti della procedura, alla quale comunque si rimanda integralmente:
Sono gravate da livello le seguenti particelle:
- Fg. 23, p.lle 7, 11, 32, 35, 41 e 8;
- Fg. 9, p.lle 119, 120, 33, 90, 35, 69 e 29;
- Fg. 22, p.lla 9.

Si stima per il prezzo di affrancazione, secondo la prassi corrente, un importo pari ad **€ 4.880,00** oltre le spese di registrazione al momento non quantificabili. Si precisa altresì che il Comune di Rotello, con delibera consigliare, ha stabilito che i tecnici comunali debbano di volta in volta calcolare il prezzo di affrancazione a seconda delle caratteristiche e della posizione dei terreni interessati. Al momento della stima, presso l'ufficio tecnico, non sono reperibili atti per l'affrancazione di terreni gravati da livello.
Sul compendio pignorato risultano iscritte ipoteche e trascritto un pignoramento, come da perizia di stima. Tali vincoli saranno cancellati con spese a carico della procedura.

Prezzo base o di riserva: **€. 72.554,23 (settantaduemilacinquecentocinquantaquattro/23)**
Offerta minima: €. 54.415,67 (cinquantaquattromilaquattrocentoquindici/67)
(pari al prezzo base ridotto di un quarto)

Prezzo base €. 72.554,23 (settantaduemilacinquecentocinquantaquattro/23)
Potranno essere formulate anche offerte di acquisto per €. 54.415,67# (cinquantaquattromilaquattrocentoquindici/67) che costituisce offerta minima, ma in tal caso il Tribunale non aggiudicherà il bene quando:
a) nel caso di unica offerta 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;
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.

Nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo indicato dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, 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 presso il delegato e consultabile anche sul Portale delle vendite pubbliche, al sito https://pvp.giustizia.it e sui siti www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto

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

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss, alle condizioni riportate nell'Ordinanza di autorizzazione alla vendita del G.E., e dell'allegato 1 "Modalità di partecipazione alla vendita telematica" che, allegato al presente avviso di vendita, ne costituisce parte integrante.

1) Ogni offerente – tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - dovrà far pervenire, per ogni singolo lotto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le 12,00 del giorno 14 dicembre 2026**, offerta di acquisto. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica e redatte 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. Dopo aver inserito i dati e 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"** rilasciata in conformità a quanto previsto dal D.M. 32 del 2015, oppure in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.
   Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. e sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp.
   Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale, offerta di acquisto nonché la documentazione allegata; le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:
   - Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell'offerente, e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge - vanno allegate nella busta telematica copie fotostatiche del documento di identificazione in corso di validità e del tesserino di codice fiscale ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
   - In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
   - Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente aggiornato (non più di dieci giorni) dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento d'identità del o dei rappresentanti legali.
   - Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
   - In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, nella busta telematica deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità;
   - 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.

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

- Gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Larino o eleggere domicilio in Larino, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso ufficio;
- La dichiarazione di aver letto la relazione di stima e di averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato dell'immobile.

2) L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

a) L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);

b) La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce;

c) L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, - termine sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali ma non prorogabile), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d) L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

e) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita (si veda "versamento della cauzione" in Allegato 1)

f) La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

3) L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

4) **Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10%.** Alla cauzione dovrà essere aggiunto l'importo di €. 16,00 a titolo di imposta di bollo mediante bonifico bancario con causale **"versamento cauzione"**. La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il versamento dell'imposta di bollo potrà essere fatto in via telematica.

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

Tribunale di Larino Procedura Esecutiva Immobiliare n. 82/2017 R.G.ES.,

Banca Popolare delle Province Molisane – filiale di Termoli -

IBAN: IT 08 D 05033 41130 000000113046

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato; si consiglia pertanto di effettuare il bonifico prima dell'ultimo giorno lavorativo precedente il termine per la presentazione delle offerte, in modo che la data di accredito bancario di versamento della cauzione o la data valuta non risulti successiva al termine di presentazione delle offerte.

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 dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili**.

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.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e.mail all'indirizzo *garaimmobiliare@astalegale.net* oppure contattare il call-center al n. 848 780013 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

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

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "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 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 30 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. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il professionista delegato, all'udienza del **18 dicembre 2026, ore 17.00 e seguenti** procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "sincrona telematica" in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.
Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.
Ai sensi dell'art. 572 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 un quarto, 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.
Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "sincrona telematica", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.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 tramite e-mail.
Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato a discrezione del professionista delegato.
Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di tre minuti. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi **TRE MINUTI** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.
L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, trattenendo l'importo dell'imposta di bollo, mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.
Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.
In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente.
Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., 3° c., si procederà come di seguito:

- 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 maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;

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

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

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta;

Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Giudice può procedere all'aggiudicazione quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

L'offerta è inefficace :

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata.
- Se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o con data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, all'uopo, il professionista delegato provvede a fissare l'ulteriore vendita.

Condizioni della vendita

a) Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima ed integrazioni depositate in atti, che devono qui intendersi per intero richiamate e trascritte, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

c) Gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del professionista delegato.

d) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art.580 cpc.

e) sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale) nonché la metà del compenso spettante al professionista delegato relativo alla fase del trasferimento dell'immobile, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione. Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c. sono a carico della procedura.

f) L'aggiudicatario **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "**Proc. Esecutiva n. 82/2017 R.G.Es. –Tribunale di Larino**", emesso da Istituto di credito presente sulla piazza di Termoli, unitamente al fondo per le spese presumibili di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, (o del 10% ove l'acquirente dichiari di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "**Proc. Esecutiva n. 82/2017 R.G.Es. –Tribunale di Larino**", emesso da Istituto di credito presente sulla piazza di Termoli, 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. Le somme di cui sopra potranno essere versate in alternativa mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **Tribunale di Larino Procedura Esecutiva N° 82/2017 R.G.ES.**, **Banca Popolare**

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

delle Province Molisane – filiale di Termoli - IBAN: IT 08 D 05033 41130 000000113046 dandone tempestiva comunicazione al professionista delegato.

g) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva.

h) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Eventuale attribuzione diretta

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito:

- In caso di vendita senza incanto, nel termine fissato dal decreto emesso ex art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. 385 del 01.09.1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.
- Nell'ipotesi di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, co. 1°, n. 7 c.p.c. (art. 41, co. 4°, D. Lgs. 385/1993); entro lo 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 del credito, 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 perciò stesso soggetta a verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice delegato, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro 15 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, co. 5°, D. Lgs. 385/1993).

Per tutte le ipotesi, con l'avviso che l'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento del prezzo nei termini come sopra indicati sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con conseguente rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.

Per il caso di irregolarità edilizia del fabbricato, l'aggiudicatario ha facoltà di poterla sanare a proprie ed esclusive spese, nei termini e secondo le modalità di cui alla legge n.47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente avviso sarà pubblicato, in funzione della vendita ed a norma dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato mediante:

- inserzione dell'avviso di vendita per estratto sulla rivista "Newspaper Aste";
- pubblicazione dell'avviso di vendita, di copia dell'ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto sul sito internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it,
- Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata "Portale delle vendite pubbliche" accessibile ai seguenti indirizzi (https://pvp.giustizia.it; https://venditepubbliche.giustizia.it; https://portalevenditepubbliche.giustizia.it)

Si informa che vi è la possibilità per eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Gli interessati potranno, per maggiori informazioni, contattare direttamente le sedi o filiali incaricate degli istituti bancari che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI. Alcune delle Banche aderenti all'iniziativa sono: Banca Popolare di

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

Puglia e Basilicata Scrl (tel. 080.8710111 – 087449511), Banca Popolare dell'Emilia Romagna (059.2021111 – 0874.822007), Unicredit Management Bank (800.443394). L'elenco completo degli istituti bancari è consultabile presso il sito dell'ABI.

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.
Si precisa che gli interessati a presentare offerta di acquisto possono prendere visione diretta degli immobili oggetto di vendita.
L'art. 560, comma 5, quarto periodo c.p.c., in combinato disposto con il comma 4 bis dell'art. 4 D.L. 59/16, introdotto in sede di conversione dalla L. 119/16, prevede che la richiesta di visita venga formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) accessibile agli indirizzi: https://pvp.giustizia.it; https://venditepubbliche.giustizia.it; https://portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere acquisite in cancelleria o presso il professionista delegato, **Avv. Iolanda Del Gatto**, nominato custode dei beni immobili oggetto di vendita, con la precisazione che è possibile prendere visione diretta di questi ultimi previo appuntamento con esso custode da contattare presso lo studio in Larino (CB) alla via F. Jovine n.11, tel. e fax 0874-824611, recapito mobile 349-4650610 nei giorni ed orari di ufficio.
La visita dell'immobile può essere prenotata anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it) ove, nel dettaglio dell'annuncio riferito all'immobile, è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi "Cognome", "Nome", "email", "Conferma email", "Telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode nominato dal Giudice, Avv. Iolanda Del Gatto, la quale consentirà la visita dei beni in vendita, previo appuntamento con gli interessati.

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, mancato funzionamento dei servizi informatici e per ogni altro eventuale incombente si dovrà fare riferimento all'ordinanza di vendita, alla sua integrazione e all'allegato 1, (modalità partecipazione vendita telematica) che devono considerarsi parte integrante del presente avviso e che devono obbligatoriamente e necessariamente consultati. Per ulteriori istruzioni e indicazioni di carattere generale si rinvia altresì al "Manuale utente" disponibile all'interno del portale http://immobiliare.spazioaste.it

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

Si allega:

Allegato 1 – Modalità partecipazione vendita telematica .

Larino lì 23 settembre 2026

Il professionista delegato
(avv. Iolanda Del Gatto)

Iolanda Del Gatto

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
Firmato Da: BATTISTELLA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c474830bd70d4865d782ecfdb287c87

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 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.

Firmato Da: D'ALONZO RINALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47f42c8e6f498b5e338a07399e198f3
Firmato Da: BATTISTELLA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c474830bd70d4865d782ecfdb287c87

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#: 47f42c8e6f498b5e338a07399e19f63
Firmato Da: BATTISTELLA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c474830bd70d4865d782ecfdb287c87

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