

Il esperimento di vendita

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 3/2022 RG Es

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

Il sottoscritto, dott. Angelo Persichillo, con studio in Campobasso, alla via Conte Verde n. 37, Professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 3/2022 R.G.Es.**, giusta ordinanza di delega, avvisa che il giorno **9 settembre 2025** alle ore **11.15** nella sala aste del Tribunale di Campobasso, allestita presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Campobasso, alla Piazza Vittorio Emanuele II n. 26, procederà, tramite la piattaforma **www.astetelamatiche.it** del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea Spa alla

VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e dell'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, , dei seguenti beni immobili:

A) DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO 1– Piena proprietà dei seguenti terreni siti nel Comune di Campobasso:

Fgl.	P.IIa	Sub	Categoria	Cl.	Superficie			R.D.	R.A.	Località
					Ha	are	ca			
41	53	AA	Seminativo	3			95	0.17	0.32	Contrada Camposarcone
41	53	AB	Uliveto	2			95	0.37	0.25	Contrada Camposarcone
41	107	AA	Seminativo	3		70	40	12.73	23.63	Contrada Camposarcone
41	107	AB	Uliveto	2		4	40	1.70	1.14	Contrada Camposarcone
41	137	AA	Seminativo	3		20	47	3.70	6.87	Contrada Camposarcone
41	137	AB	Uliveto	2			53	0.21	0.14	Contrada Camposarcone
41	165		Seminativo	3			30	0.05	0.10	Contrada Camposarcone
41	167	AA	Seminativo	3		3	00	0.54	1.01	Contrada Camposarcone
41	167	AB	Vigneto	5			30	0.06	0.14	Contrada Camposarcone
58	3		Seminativo	6		21	40	0.99	5.53	Contrada Ruviato

I terreni ricadono nella zona **"N-Agricola"** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Campobasso.

I terreni del Foglio di mappa catastale 41, P.IIe nn. 53, 107, 137, 165 e 167, sono concessi in locazione come da contratto stipulato a Campobasso in data 15/03/2015, con la clausola che la cessazione della locazione può avvenire in qualunque momento previa comunicazione scritta di preavviso non inferiore a sei mesi.

PREZZO BASE STABILITO: Euro 11.790,00 (Euro undicimilasettecentonovanta/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 8.842,50 (Euro ottomilaottocentoquarantadue/50)

RILANCIO MINIMO: Euro 235,80 (Euro duecentotrentacinque/80) pari al 2% del prezzo base

LOTTO 2– Piena proprietà di un fabbricato autonomo sito nel comune di Campobasso alla Contrada Colle Arso n. 5, a prevalente destinazione abitativa, posto su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo (sottotetto). Nelle strette vicinanze del fabbricato insistono n. 2 manufatti, di modesta entità (p.IIe 751 e 563 del fgl. 83) che, di fatto, sono unità accessorie del medesimo. Il confine della particella sul lato della strada comunale è delimitato da muretto con soprastante

recinzione in elementi modulari di ferro lavorato. Gli ingressi all'area sono provvisti di cancelli metallici. Il fabbricato è circondato da un'area a verde in parte pavimentata con massetto in conglomerato cementizio e da terreni di proprietà di circa 38.270 mq ricadenti nella zona "N-Agricola" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Campobasso.

I fabbricati sono annotati in Catasto al:

- **foglio 83 p.IIa 167 sub. 2**, zona cens. 1, cat. A/4, cl. 3, consistenza 18 vani, Superficie catastale lorda mq 539, Rendita Euro 929,62;
- **foglio 83 p.IIa 167 sub. 1**, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 1, consistenza 62 mq, Superficie catastale mq 62, Rendita Euro 233,75;
- **foglio 83 p.IIa 751**, zona cens. 1, cat. C/1, cl. 1, consistenza 92 mq, Superficie catastale mq 105, Rendita Euro 354,39.

I terreni sono annotati in Catasto al:

Fgl.	P.IIa	Categoria	Cl.	Superficie			R.D.	R.A.
				Ha	are	ca		
83	169	Seminativo	4	3	24	70	33.54	100.62
83	173	Vigneto	2		23	30	13.84	12.64
83	454	Seminativo	2		34	60	9.83	12.51
83	563	Area Fabb.dem.				10		

Il fabbricato individuato dalla particella n. 167 è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967, ed era originariamente un fabbricato rurale. Sull'esistente fabbricato, nel tempo sono stati realizzati lavori di ristrutturazione e di ampliamento di cui alla Concessione Edilizia n. 205 del 22/09/1978. In seguito sono stati realizzati ulteriori interventi di ampliamento, regolarizzati con Concessione Edilizia in Sanatoria ex L.47/86 n.502/C del 29/06/1993. Allo stato attuale il fabbricato si presenta in normale stato conservativo, ma necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, anche incisivi, oltre alla verifica dell'adeguamento degli impianti alle attuali normative.

Il fabbricato individuato con la p.IIa 751, è un fabbricato in muratura costituito dal solo piano terra, comprendente tre locali ad uso di rimessa/deposito. Anche se contrassegnato in catasto come fabbricato "indipendente" con propria denominazione di Particella, è di fatto in uso come accessorio del fabbricato di cui la particella 167. La costruzione, realizzata abusivamente, è stata regolarizzata con la Concessione edilizia a sanatoria n. 502 del 29/06/1993 già citata per i fabbricati P.IIa 167 sub 1 e 2.

La particella individuata con il n. 563 riguarda una costruzione adibita a "pollaio", da rimuovere, posta ad est del fabbricato P.IIa 167 ed indicata in catasto come area di fabbricati demoliti.

Attualmente l'immobile abitativo e quelli accessori sono occupati dal proprietario e da suoi familiari.

PREZZO BASE STABILITO: 223.852,50 (Euro duecentoventitremilaottocentocinquantadue/50)

OFFERTA MINIMA: Euro 167.889,38 (Euro centosessantasettemilaottocentoottantanove/38)

RILANCIO MINIMO: Euro 4.477,05 (Euro quattromilaquattrocentosettantasette/05) pari al 2% del prezzo base.

AVVERTENZE

Il C.T.U., nella propria relazione di stima, ha rilevato:

- la non conformità al Catasto Terreni per quanto riportato in mappa relativamente alle particelle nn. 167 e 751 del Fg.83, sia per rappresentazioni delle particelle stesse, sia per le sagome dei fabbricati, mentre si rileva la conformità al Catasto Fabbricati, delle piante catastali dei medesimi;
- la piccola costruzione posta sulla particella catastale 563 del foglio 83 non trova riscontro nella documentazione catastale. Infatti, mentre questa è indicata nello stralcio planimetrico posto sulle tavole progettuali di cui alla Concessione edilizia in sanatoria n. 502 del 29/06/1993 quale "Pollaio costruito prima del 1954", in catasto terreni risulta come

Area di Fabbricati Demoliti. Pertanto non è rientrata tra le costruzioni per le quali è stata rilasciata la sanatoria edilizia ed è da demolire;

iii. allo stato attuale, rispetto all'ultimo Titolo Abilitativo CE Sanatoria n. 502 del 29/06/1993, sono state rilevate le seguenti difformità:

- a) ampliamento del porticato sul prospetto Nord-ovest rispetto a quello previsto con C.E. n. 205 del 22.09.1975. L'ampliamento è stato realizzato con struttura prefabbricata lignea, pilastri con travi in legno e copertura con orditura e tavolato in legno, per mq. 73.51 oltre quello previsto;
- b) ampliamento del vano Cisterna esterno lato Nord-est, con la realizzazione di un vano tecnico adibito a Centrale Termica per la maggiore superficie di mq. 13.61;
- c) realizzazione di veranda prefabbricata con infisso e copertura in legno a chiusura del terrazzo del piano primo (sottotetto) della superficie di mq. 8,70.

Trattandosi di difformità realizzate con strutture prefabbricate lignee e metallo, smontabili, vi è la possibilità di intervenire con possibili trasformazioni per il ripristino della loro conformità ovvero rimuovere gli abusi (in particolare, la rimozione del piccolo manufatto della p.Illa 563 adibito a "pollaio"). Il C.T.U. ha stimato in Euro 18.549,00 i costi per la rimozione degli abusi, valore di cui si è tenuto già conto nella determinazione del prezzo base.

Con Titolo edificatorio, Concessione Edilizia n.151 del 20/11/1975, rilasciato per la costruzione di due fabbricati su porzione della P.Illa 169 del Fg.83 di Campobasso, è stato posto il vincolo di accorpamento su porzione di mq. 5.170,00 della particella 169 e per l'intera estensione della P.Illa 173 del medesimo foglio di mappa, così come indicato nella planimetria d'insieme allegata al citato titolo edificatorio (formalità che non sarà oggetto di cancellazione con l'aggiudicazione).

Sui terreni riportati al foglio 41 ed al foglio 58 grava un vincolo di inedificabilità rilasciato in favore del Comune di Campobasso per atto Notaio Fernando Carissimi di Campobasso del 02.05.1983, registrato a Campobasso il 03.05.1983 al n. 1785 (formalità che non sarà oggetto di cancellazione con l'aggiudicazione).

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le **ore 13.00** del giorno **5 settembre 2025** e possono essere presentate in **via telematica** o in **formato analogico** secondo le seguenti modalità.

1) Modalità di presentazione telematica dell'offerta telematica

In caso di presentazione in via telematica, l'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia

- accessibile tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente nella scheda di dettaglio dell'annuncio relativo ai lotti in vendita pubblicato sul portale www.astetelematiche.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it,
- disponibile nel portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) mediante l'apposita funzione "VAI AL GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente nella pagina dell'inserzione del lotto in vendita.

Nella pagina web iniziale del modulo web ministeriale "Offerta Telematica" e sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp> è altresì disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta 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.

L'offerta di acquisto mediante modalità telematica dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e l'eventuale numero di Partita IVA, la residenza o il domicilio eletto per le comunicazioni nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), 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; se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- c) il numero del lotto, i dati identificativi del lotto e la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del referente della procedura;
- e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- g) 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;
- h) l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario recante la causale "*versamento cauzione*" sul conto corrente della procedura acceso presso la Filiale di Campobasso della Banca Popolare delle Province Molisane, intestato a Tribunale di Campobasso Procedura Esecutiva Immobiliare n. **3/2022 R.G.Es.**, codice IBAN **IT81Y050330380000000111815**. La cauzione, a pena d'inefficacia dell'offerta, dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto e dovrà risultare accreditata sul conto della procedura già al momento del deposito dell'offerta stessa;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico disposto per la cauzione;
- k) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l) un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- per le società ed altri enti, fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa ed un certificato aggiornato del Registro delle imprese da cui risulti i poteri del legale rappresentante;
- copia della contabile del bonifico eseguito a titolo di cauzione. Subito dopo la gara, la stessa cauzione sarà accreditata sul conto corrente degli offerenti non aggiudicatari, al netto di eventuali oneri bancari.

Le comunicazioni per via telematica saranno eseguite all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale del gestore della vendita.

Le offerte presentate sono irrevocabili, per cui, dopo la trasmissione della busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

2) Modalità di presentazione dell'offerta in formato analogico (modalità cartacea)

L'offerta di acquisto, in regola con in bollo di Euro 16,00, può essere presentata in formato cartaceo in **busta chiusa** presso la **Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso**.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita, oltre ad un nome o ad una sigla di fantasia; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta di acquisto analogica dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e l'eventuale numero di Partita IVA, la residenza o il domicilio eletto per le comunicazioni nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), 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; se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;
- b) il numero del lotto, i dati identificativi del lotto e la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del referente della procedura;
- d) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- e) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- f) 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;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

All'offerta analogica dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.
- per le società ed altri enti, fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa ed un certificato aggiornato del registro imprese da cui risulti i poteri del legale rappresentante;

- assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 3/2022 R.G.Es. - Tribunale di Campobasso," 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.

3) Indicazioni comuni (presentazione telematica e analogica)

- a) Il Professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto sia delle offerte presentate telematicamente che di quelle presentate in via analogica e le esaminerà, nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso di vendita. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- b) il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'avviso di vendita, dichiarando inammissibili le offerte pervenute oltre il termine stabilito, inferiori di oltre un quarto al prezzo base, se è prestata cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo proposto, che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- c) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile per 120 giorni dal deposito;
- d) le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, 50% del compenso spettante al professionista delegato e spese generali) sono a carico dell'acquirente. A tal ultimo fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese presunte; 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 pena la decadenza dall'aggiudicazione;
- e) salvo quanto disposto dalla successiva lettera f), 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. 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 dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
- f) In caso di richiesta ex art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il professionista delegato provvederà 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. Nell'ipotesi di inosservanza dei termini succitati, il medesimo aggiudicatario sarà considerato inadempiente, con le conseguenze previste dall'art. 587 c.p.c.;
- g) L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
- h) 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 delegato 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;

- i) 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;
- j) 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 circolare da versarsi 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.

C) ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche e cartacee avranno luogo il giorno **9 settembre 2025** alle ore **11.15** nella sala aste del Tribunale di Campobasso, allestita presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Campobasso, alla Piazza Vittorio Emanuele II n. 26.

Il Professionista delegato esaminerà le offerte e delibererà sulla convenienza delle stesse. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.astetelematiche.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Professionista delegato.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea partecipano comparando innanzi al Professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita. Le buste presentate in forma cartacea saranno aperte e riportate sul portale a cura del Professionista delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

1) In caso di offerta unica

In caso di un'unica offerta, si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita, non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita ed in caso di mancata connessione telematica al portale.

Si precisa che:

- a) 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;
- b) qualora nel corso del **primo esperimento di vendita** l'unica offerta risulti inferiore, nei limiti di un quarto, al prezzo base:
 - in presenza di specifiche circostanze che consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
 - in assenza di tali specifiche circostanze ed in presenza di istanza di assegnazione dell'immobile proposta da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
 - in assenza di tali specifiche circostanze ed in assenza anche di istanza di assegnazione dell'immobile proposta da un creditore, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente;
- c) qualora **in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita successivi al primo** l'unica offerta è inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:
 - in presenza di istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, proposta da un creditore, il bene sarà assegnato al creditore;
 - in assenza di istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

2) 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 nel presente avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica saranno 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 saranno 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.

Il bene sarà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che vi siano stati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'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, l'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 (nei limiti di un quarto):

- 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

Qualora non siano state presentate offerte efficaci e la vendita non abbia avuto esito positivo, il delegato – salvo che non ricorrano le condizioni per fissare una vendita con incanto, quando, cioè, si ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568 cpc (ovvero al prezzo valore dell'ultimo tentativo di vendita) – provvederà a disporre una nuova vendita ex articolo 569 cpc, a nuove condizioni, operando la riduzione del prezzo valore fino ad un quarto del precedente.

D) CONDIZIONI DI VENDITA

- a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 – T.U. edilizia), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non conoscibili, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) l'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal C.T.U. stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta), venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- c) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento;
- d) la proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;
- e) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, astetelematiche.it e www.ivgmolise.it;
- g) per visite agli immobili è necessario inoltrare le richieste utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it> accedendo alla scheda dell'immobile di interesse;
- h) si forniscono le seguenti precisazioni in ordine al regime fiscale della vendita dei beni in quanto appartenenti anche a soggetti diversi da persona fisica: la vendita sarà soggetta ad imposta di registro per la quota riferibile ai debitori eseguiti persone fisiche. Sarà, invece, assoggettata al regime I.V.A. (di esenzione o di imponibilità su opzione del cedente) sulla base dei requisiti e delle condizioni previsti dalla normativa fiscale, per la quota riferibile ai debitori eseguiti persone giuridiche. In particolare, qualora la vendita sia imponibile ai fini dell'I.V.A., la parte aggiudicataria è tenuta a versarla nei termini normativamente stabiliti, salva l'ipotesi di applicazione del meccanismo del "reverse charge" di cui all'art 17, commi 5 e 6 del D.P.R. n.

633/1972, sulla base della sussistenza, al momento della redazione del decreto di trasferimento, dei requisiti e delle condizioni prescritti al riguardo dalla legge;

- i) si avverte, inoltre, che in base agli atti della presente procedura esecutiva immobiliare, farà capo all'aggiudicatario, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, l'onere di dotare i fabbricati posti in vendita dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive integrazioni e modificazione, con spese a proprio carico;
- j) la presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, alle quali si fa espresso rinvio, con conseguente accettazione delle condizioni contenute nel presente avviso di vendita ed espressa assunzione di responsabilità esclusiva da parte dell'offerente;
- k) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- l) per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

E) ULTERIORI INFORMAZIONI

Mancato funzionamento dei sistemi informatici

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.

Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, il Professionista delegato ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'Esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora, in assenza di offerte sarà ordinata una nuova vendita.

Istanze di assegnazione

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. .

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c..

Professionista delegato e referente della procedura

dott. Angelo Persichillo, presso il cui studio in Campobasso, alla Via Conte Verde n. 37 (Tel: 0874-94730; email: angelo.persichillo@libero.it) potranno essere fornite maggiori informazioni.

Custode

Istituto Vendite Giudiziarie del Molise con sede in Campobasso alla Via Galanti n. 19 (Tel: 0874-416150; email: aste@ivgmolise.it).

Pubblicità

Il presente avviso viene pubblicato:

- almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data di svolgimento della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale vendite Pubbliche" a cura del soggetto designato "Aste Giudiziarie Inlinea Spa";
- per estratto, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data di svolgimento della vendita, sui principali portali privati immobiliari mediante il servizio "Rete Aste Real Estate", ossia Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e sul periodico "Newspaper Aste";
- almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data di svolgimento della vendita sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.ivgmolise.it, www.astetelematiche.it e sul sito del Tribunale di Campobasso;
- almeno 25 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data di svolgimento della vendita a mezzo di pubblici manifesti, da affiggersi nel centro abitato del Comune in cui sono situati gli immobili oggetto della vendita.

e notificato alle parti ed ai creditori ipotecari e muniti di privilegio sugli immobili posti in vendita.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo info@astegiudiziarie.it oppure contattare il call-center al numero 0586/20141 o presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso – Piano I – Piazza V. Emanuele II n.26, in orari di ufficio.

Campobasso, lì 16.04.2025

Il Professionista delegato

(dott. Angelo Persichillo)