

TRIBUNALE DI LARINO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione
Dott. Rinaldo D'Alonzo

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA
Artt. 490-570 e segg. Cpc

Proc. 4/2023 RG Esecuzioni

L'Avv. Valentina FLOCCO, con studio in Termoli (CB) al Corso F.lli Brigida n. 96, delegata per le operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Rinaldo D'Alonzo, giusta ordinanza di delega del **23 aprile 2024**, visti gli artt. 569 e segg. Cpc,

RENDE NOTO

che, il giorno **13 luglio 2026, alle ore 12:00**, è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 Cpc per la vendita senza incanto con modalità telematica del compendio pignorato e per cui è procedimento e che il giorno **17 luglio 2026, alle ore 15:00** e seguenti si procederà all'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta ex art. 572 Cpc e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 Cpc che avrà luogo con modalità SINCRONA TELEMATICA, il tutto come meglio descritto in prosiegua e, in ogni modo, in conformità alle disposizioni di cui all'ordinanza di delega e relativo allegato 1, delle seguenti unità immobiliari, come di seguito descritte:

LOTTO 1

A) Quota pari a 1000/1000 del diritto di piena proprietà

Appartamento con garage in SANTA CROCE DI MAGLIANO, Via delle Croci n. 14

Identificazione catastale immobile in vendita:

- foglio 22 particella 285 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: Via delle Croci, piano: 1, Coerenze: da ovest in senso orario, proprietà omissis, via Delle Croci, proprietà omissis;
- foglio 22 particella 304 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 61,46 Euro
Coerenze: via Delle Croci, stessa proprietà, proprietà omissis.
- L'abitazione è al piano primo con ingresso indipendente e diretto da via delle Croci e costituito da locale soggiorno, cucina/pranzo, tre camere da letto e un solo bagno con balconi su entrambi i prospetti mentre il garage è al piano terra, adiacente all'ingresso dell'abitazione ma facente parte di un altro corpo di fabbrica, con ingresso diretto da via delle Croci.
- L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.
- I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale.

Stato occupativo: alla data del sopralluogo peritale gli immobili risultano occupati dal debitore.

Della liberazione dell'immobile si occuperà il custode, a spese della procedura, ove l'aggiudicatario non lo dispensi.

Il trasferimento dell'immobile non sarà soggetto a IVA.

Non risulta che vi sia una gestione condominiale nè lavori di manutenzione in corso.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 22.674,94 (ventiduemilaseicentosettantaquattro/94), prezzo determinato ai sensi dell'Ordinanza di vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di 1/4): **€ 17.006,21 (diciassettemilasei/21);**

con avvertimento che l'Ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione, qualora:

- 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.

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.

AVVERTENZE LOTTO 1

Dalla consulenza estimativa giudiziaria allegata agli atti, si rileva che non risulta l'esistenza di domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento o convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione o atti di asservimento urbanistico o altre limitazioni d'uso.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 0,00;

CONFORMITA' URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità riscontrate : dalla scarna documentazione presente e reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Croce di Magliano l'immobile risulterebbe difforme dal progetto approvato con C. E. n° 61 del 14. 12.1967. Tali difformità al momento non sarebbero sanabili e non risultano presentate istanze di condono. Difformità relativa alla sola abitazione.

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

ALTRI GIUDIZI DI CONFORMITA':

Si esprime giudizio di conformità edilizia, catastale e di corrispondenza tra dati catastali/atto;

Non risulta agli atti del Comune di S. Croce di Magliano né il certificato di agibilità né l'attestazione di qualificazione e/o certificazione energetica.

SI EVIDENZIA CHE in assenza e/o insufficienza delle notizie di cui all'art. 46 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380 nonché di quelle di cui all'art. 40 Legge 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato Testo Unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata Legge 28.2.1985 n. 47, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del D.P .R. 6.6.2001 n. 380 e di cui all'art. 40 comma 6 della Legge 28.2.1985 n. 47.

Per tutto quanto altro non precisato nel presente avviso di vendita si richiama e si rimanda alla lettura integrale della perizia estimativa giudiziaria del **20/09/2023** allegata agli atti della procedura.

§§§§§§§

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA

Come partecipare.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIO OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali

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

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

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta:
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura indicato nel presente avviso di vendita (vedi anche “Versamento della cauzione”); ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento della apertura della busta, con data valuta pari o antecedente al termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, l'offerta sarà esclusa:
3. 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 nel presente avviso di vendita.
8. Ove l'offerente non voglia sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo posta elettronica certificate (PEC) per la vendita telematica a norma dell'art. 12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo PEC 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'autenticazione della scrittura privata non potrà essere apposta dall'avvocato.

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 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.

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.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione; queste saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale 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.

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**. 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".

La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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 e aggiudicazione

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, il giorno **17 luglio 2026, ore 15:00**, 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), inoltrerà apposita comunicazione 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 per le stesse operazioni. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualsiasi 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 (Astalegale.net) invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto del messaggio di cui al precedente capoverso verrà inviato dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta d'acquisto.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta una unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nella ordinanza e nell'avviso di vendita, il delegato procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà, in ogni caso, 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 siano 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 ricevuto 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 informatici 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 della predetta 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 immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione) e riconvocando gli stessi per una successiva data ed ora.

§§§§§§§§

Pertanto, trattandosi di offerte per la vendita senza incanto, la vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex artt. 571c.p.c. e seguenti, alle condizioni e modalità riportate nella ordinanza di vendita delegata del G.E. e relativo allegato 1 -a cui ci si riporta integralmente e che devono essere, unitamente all'allegato 1 obbligatoriamente letti e conosciuti dall'offerente.

Ogni offerente - tranne i debitori e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - dovrà far pervenire ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le ore 12,00 del giorno 13 luglio 2026**, offerta di acquisto, per il lotto per il quale intende partecipare alla vendita.

Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara e comunque secondo quanto sopra indicato, dovranno essere presentate **esclusivamente con modalità telematica** seguendo le indicazioni contenute e riportate nel "**manuale utente**" disponibile all'interno del portale - a pena di esclusione - 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, con accluse copie fotostatiche del documento di identità 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 presentare l'offerta di acquisto e di formulare le eventuali offerte in aumento;

per le persone giuridiche: nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale - accludendone fotocopia - nonché allegare il certificato della Camera di Commercio competente 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.

In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.

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, compresi gli allegati, e di averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

a) l'indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse (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 a cui si riferisce;

c) l'indicazione circa il tempo (che, in mancanza di indicazione di un termine più breve fissato da parte dell'offerente, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione - termine soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile), il modo del pagamento nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti. Gli offerenti, unitamente all'offerta d'asta, dovranno far pervenire, sempre con le medesime modalità telematiche, a pena di esclusione:

-copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nel presente avviso di vendita (si veda "versamento della cauzione" in Allegato I);

-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.

In caso di dichiarazione di offerta presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di presentare l'offerta di acquisto e di formulare le eventuali offerte in aumento. L'offerta, sottoscritta dal soggetto offerente, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascun offerente intende acquistare (in mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente).

Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione", da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno di apertura delle buste, con data valuta pari o antecedente il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto. La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati:

P.E.I. n. 4/2023 - Tribunale di Larino

BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE (Filiale di Termoli) CODICE IBAN:

IT12C 05033 41130 000000 112708

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione, è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione: esse saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono irrevocabili.

Nel 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 "online".

Il professionista delegato, **il giorno 17 luglio 2026, alle ore 15:00**, procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità sincrona telematica. 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 c.p.c. l'offerta unica, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta.

Se invece, il prezzo offerto è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Giudice/Delegato può far luogo alla vendita 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 del bene ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c..

Nel caso di pluralità di offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara (telematica) tra gli offerenti. 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 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 siano state ritenute valide.

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 ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di TRE MINUTI dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. 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, trattenendo l'importo dell'imposta di bollo ricevuta dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati).

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., 3° c., si procederà come di seguito:

- a) il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- b) 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;
- c) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- d) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta; Se invece l'offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice/il delegato 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 indicato;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se è indicato un termine per il versamento del saldo prezzo superiore a 120 giorni decorrenti dal provvedimento di cui all'art. 574, comma 1, c.p.c..

Se la vendita senza incanto non ha luogo per qualsiasi altra ragione, il professionista delegato provvede a fissare successiva vendita, salve le disposizioni impartite dal Giudice nell'ordinanza di vendita delegata.

L'offerta di acquisto verrà regolarizzata nel bollo (Euro 16,00) mediante prelievo dalla somma versata dall'offerente con l'imputazione a tale titolo (causale bonifico: Euro 16,00 per bollo) in concomitanza con il versamento della cauzione (ovvero alla somma versata per la cauzione va aggiunta la somma di Euro 16,00 per il bollo).

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per difformità (anche urbanistiche), per mancanza di qualità e per i vizi, anche occulti, della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato, è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli sarà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 Cpc. Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) 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, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c. sono a carico della procedura.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5° del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 40, comma 6°, della Legge 47/1985 e successive modificazioni, con esonero da ogni 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 DM 22 gennaio 2008, n. 37 e D.Lgs 192/2005 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 espressamente la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'aggiudicatario entro centoventi giorni dall'aggiudicazione (salvo diverso minor termine indicato nell'offerta) dovrà versare presso il professionista delegato il prezzo, dedotta la cauzione - o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Larino Proc. Esec. nr. 4/2023 RG. Es."** o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (utilizzando il codice IBAN indicato sopra alla sezione "versamento cauzione") con causale "versamento saldo prezzo" *da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura, con data valuta pari o antecedente al termine ultimo per il versamento.* La copia della contabile di versamento dovrà essere trasmessa al professionista delegato unitamente al fondo per le spese presumibili di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione o del 10% del prezzo di aggiudicazione ove l'acquirente dichiara di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Larino Proc. Esec. nr. 4/2023 RG. Es."** o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura - utilizzando il codice IBAN indicato sopra (vedi sez. "versamento cauzione") - con causale "versamento fondo spese" da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura, con data valuta pari o antecedente al termine ultimo per il versamento. La copia della contabile di versamento dovrà essere trasmessa al professionista delegato, *con avvertenza che ove esso fondo sia insufficiente a coprire le spese di trasferimento dovrà essere integrato nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta del professionista delegato.*

Gli offerenti hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo

immobile oggetto di vendita: a tal fine possono essere contattati gli istituti di credito - aderenti all'iniziativa promossa dall'ABI - presso le cui filiali potranno essere richieste maggiori informazioni. Un elenco di banche è pubblicato su riviste e periodici nonché sui portali internet specializzati in materia.

Per il caso di esistenza di mutuo fondiario (gravando sull'immobile ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario) l'aggiudicatario dovrà pagare 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 comprovato l'avvenuto versamento;
- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576 c.p.c., comma 1, n. 7 (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; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita. In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosene gli obblighi relativi, purché:

- 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), corrisponda alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 01.01.1994, entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 del residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù di disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D.Lgs. n. 385/1993).

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, pro quota, 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, D.Lgs. n. 385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 01.01.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù di disposizione transitoria ex 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 pagamento del prezzo nei rispettivi termini come indicati, l'aggiudicatario o l'assegnatario saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con conseguente nuova vendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c.. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice istruttore e dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice istruttore e dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto indicato per la presentazione delle offerte e alla eventuale gara tra gli offerenti.

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

pubblicazione sul "Portale delle vendite pubbliche" consultabile ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

- pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita sulla rivista News Paper Aste;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e sue integrazioni e copia della relazione di stima redatta dall'esperto sui portali internet www.astalegale.net; www.asteimmobili.it; www.portaleaste.com; www.publiconline.it; www.spazioaste.it.

Il presente avviso viene notificato ai debitori esecutati, alle parti, nonché ai creditori iscritti e non intervenuti.

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 nonché per ogni altro eventuale incombente si deve fare riferimento all'allegato 1 al presente avviso di vendita nonché all'ordinanza di vendita delegata ed al suo allegato 1 che devono considerarsi parte integrante del presente avviso e che devono obbligatoriamente e necessariamente essere consultati e conosciuti dagli interessati ed offerenti. Per ulteriori istruzioni e indicazioni di carattere generale si rinvia altresì al "manuale utente", disponibile anche all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it>.

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

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita (compresi gli allegati), della relazione di stima (compresi gli allegati) e le sue eventuali integrazioni nonché del presente avviso di vendita (compresi gli allegati).

Quanto previsto nel presente avviso di vendita potrà subire variazioni, rettifiche ed integrazioni a seguito di eventuale provvedimento del Giudice Delegato all'esecuzione ovvero per interventi normativi collegati all'emergenza epidemiologica da COVID-19, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva.

Maggiori informazioni e chiarimenti sono reperibili sui portali internet sopra indicati o potranno essere acquisite in cancelleria o presso il professionista delegato nonché custode, Avv. Valentina Flocco presso il suo studio, all'utenza telefonica 0875 910898 ovvero cell. 333 4573571 nei giorni ed orario di ufficio. Per prenotazioni visite immobile inviare Mail a avv.valentinaflocco@gmail.com ovvero Pec avvvalentinaflocco@puntopec.it.

Allegato 1 - Modalità partecipazione alla vendita telematica.

Larino, 4/04/2026

Avvocato Valentina Flocco

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.asteimmobili.it, www.portaleaste.com. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.
2. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
3. all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
6. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
7. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.
8. Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dall'art. 17 comma 2, dm 32/2015 il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente.
9. In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato.
10. Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la

presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

11. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato, dopo aver eseguito il versamento della cauzione, i cui estremi devono essere indicati nell'offerta.

12. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite

definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**.

13. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, o a quello diverso indicato nell'ordinanza di vendita. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura le cui coordinate sono riportate nell'avviso di vendita.

Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione".

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare i recapiti telematici e telefonici che saranno indicati dal delegato nell'avviso di vendita.

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, (di cui dovrà essere dato conto nell'avviso di vendita) gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale del gestore e dunque risultare "on line". Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, fornendogli le relative credenziali. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta una unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nella presente ordinanza, il delegato procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di TRE MINUTI. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

Mancato funzionamento dei sistemi informatici.

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere depositate cancelleria, in modalità cartacea;

ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il professionista delegato dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.