

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
Procedura esecutiva immobiliare n°39/2022 R.G.E.I.
QUARTO ESPERIMENTO

Il sottoscritto avv. Nicola Criscuoli, in qualità di professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare avente n°39/2022 R.G.E.I., visti gli articoli 569 e seguenti del codice di procedura civile

RENDE NOTO

che il giorno **04 marzo 2025, alle ore 16:45, con termine di presentazione delle offerte fissato per il giorno 03 marzo 2025, alle ore 13:00**, si svolgerà nella sala d'aste dell'Ordine degli Avvocati di Campobasso, con sede presso il Tribunale di Campobasso alla Piazza Vittorio Emanuele II, n. 26, dinanzi a sé stesso, la vendita senza incanto delle unità immobiliari di seguito descritte.

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà su fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni ubicato in agro del Comune di Ripalimosani – alla Contrada Rovere, censito nel catasto fabbricati del Comune di Ripalimosani (CB) al foglio 10 – particella 499 – categoria D/7 - consistenza Mq. 13895 - rendita €. 3.608,18.

Piena ed esclusiva proprietà su terreno che ricade in zona urbanistica “D3” (isole industriali preesistenti) ubicato in agro del Comune di Ripalimosani – alla Contrada Rovere, censito nel catasto terreni del Comune di Ripalimosani (CB) al foglio 10 – particella 407 – qualità classe seminativo 2 – superficie are 39 centiare 40 – reddito Domenicale €. 8,14 – reddito Agrario €. 9,16.

Gli immobili, fabbricato e terreno, confinano con Strada Provinciale n.73, Bifermina per Montagano, più altre proprietà.

Si segnala che, dalla perizia a firma del CTU geom. Giannino Simiele risulta che (estratto di perizia): *“Trattasi di fabbricato isolato non costituito in condominio, ex produttivo, ricadente in lotto recintato lungo il fronte della Strada Provinciale e lati adiacenti, con piazzale in pietrisco di accesso e manovra, restante area incolta, per la particella 499 e suolo coltivato per la particella 407. Per il terreno è stato acquisito l'informazione di destinazione urbanistica dell'area, dal quale risulta che il terreno, ricadente nella zona “D3” isole industriali preesistenti, zonizzazione pubblicata anche sul sito del Comune di Ripalimosani CB). Lo stesso contiene le prescrizioni urbanistiche edilizie ed i dati metrici di riferimento”*.

Si segnala che, dalla perizia a firma del CTU geom. Giannino Simiele risulta, altresì, che (estratto di perizia): *“l'immobile dalla data di accatastamento 26.10.1988 ad oggi, non ha subito variazioni. La situazione reale dei beni pignorati e quella riportata nelle planimetrie catastali sono corrispondenti. Si è riscontrato all'interno del lotto edificato particella 499, l'esistenza di una Cabina elettrica “OMISSIS”, in prossimità del confine con la particella 421, detta cabina è identificata con la particella 517, come fabbricato da accertare, di mq.25,00, non è oggetto della procedura di pignoramento e di risconto di trascrizioni o iscrizione a favore della Società “OMISSIS”*.

Le formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, riscontrate in perizia dal CTU e che interessano gli immobili pignorati sono le seguenti (estratto di perizia): *“l'area di corte libera posta a ovest, parte opposta della strada provinciale, identificata con la mappale 499 (ex mappale 413), è attraversata da servitù di metanodotto, costituzione coattiva trascritta in data 24.01.2001 al Reg.part.626 e n.781 Reg.Gen. in favore di OMISSIS”*.

Inoltre, si segnala che, dalla perizia a firma del CTU risulta quanto segue (estratto di perizia): *“b) La costruzione risulta conforme alla Concessione in sanatoria per attività edilizia o di trasformazione urbanistica, n.9/4213, rilasciata in data 10.11.1990 a OMISSIS, per diffonità alla costruzione avvenuta assentita con il rilascio della*

concessione edilizia n.100 del 12.06.1975, sul terreno di cui alla particella 499, per aumento di superficie e mutamento d'uso del manufatto industriale sito alla Contrada Rovere e realizzazione di un piccolo manufatto in muratura. Gli immobili ricadono in zona urbanistica "D3" a destinazione isole industriali preesistenti, come si evince dalla stampa informativa del certificato di destinazione urbanistica, che mi ha consegnato il Responsabile del Servizio Area Tecnica del Comune di Ripalimosani (CB) in base al Programma di Fabbricazione approvato dalla Giunta Regionale del Molise con deliberazione n.5805 del 21.12.1992, a riferimento (si veda atti allegato "B.3"). La difformità riguarda la costruzione in ampliamento con aumento di superficie, mutamento d'uso eseguito nell'anno 1976 e la realizzazione di un piccolo casotto uso deposito nel mese di agosto dell'anno 1983. Con la concessione edilizia originaria n.100 del 31.12.1975, veniva autorizzata la costruzione di un fabbricato rurale con annessi servizi, i servizi per mq.375,00 ed il fabbricato per mq.78,00. In data 01.10.1986, protocollo n.4213, veniva presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n.47/85 per una superficie eccedente di mq.365,15, da parte di OMISSIS, allora proprietario, la pratica veniva istruita e dopo il pagamento dell'oblazione, previo idoneità statica e parere ambientale prot.1683 del 21.06.1990, veniva rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.9/4213, in data 10.11.1990, (si veda atti allegato "E.1.2"). 2) L'epoca di realizzazione delle difformità, è stata dichiarata al momento della presentazione della domanda di sanatoria risalente all'anno 1976 per l'aumento di superficie e mutamento della destinazione d'uso e realizzazione di un piccolo casotto uso deposito nel mese di agosto dell'anno 1983. 3) I costi delle opere sanate sono stati sborsati durante la fase istruttoria prima del rilascio della concessione in sanatoria e in data 22.10.1990, come richiamato all'interno della stessa. 4) Il terreno a cui il fabbricato è asservito e quello adiacente costituiscono un lotto unico e ricadono in zona urbanistica "D3" quale isole industriali preesistenti".

Ed infine, si segnala che, dalla perizia a firma del CTU risulta, altresì, che (estratto di perizia): "L'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi: licenza edilizia n.100 del 12.06.1975, concessione in sanatoria per attività edilizia di trasformazione urbanistica n.9/4213 del 10.11.1990, esso si compone di un piano terra destinato già destinato a fabbricato industriale per la produzione di manufatti edili, con antistante casotto uso deposito e comprende area piazzale, area di risulta del lotto edificato incolto e adiacente terreno coltivato. Lo stesso, è compreso nella zona urbanistica "D3" a isole industriali preesistenti, con parametri equiparati alle norme delle zone D1 e D2 e concessione subordinata a stipula di convenzione con il Comune prescritta per le zone produttive. L'utilizzato visibile, del manufatto, è ad uso deposito sia all'interno che all'esterno sul piazzale dove sono presenti mezzi e materiali edili di risulta. La costruzione si sviluppa su un unico piano realizzata in cemento armato e muratura in blocchi con pareti esterne solo intonacate, pavimentazione in battuto di cemento con impianti carenti allacciati alle reti di servizio, la zona che era destinata ad uffici risulta smantellata. L'intero immobile, allo stato attuale, consta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, non essendo stato oggetto d'interventi da diversi anni, sono presenti dissesti localizzati, infiltrazioni provenienti dal tetto, visibili dal solaio di copertura e lungo le pareti perimetrali, impianti non conformi alla normativa vigente e condizioni igienico sanitarie pessime che lo identificano tra quelli non abitabili e/o agibili senza interventi di manutenzione straordinaria, disinfezione e messa in sicurezza.

Le caratteristiche costruttive e dimensionali dell'ex manufatto industriale, che era destinato alla produzione di materiali edili, allo stato attuale utilizzato come deposito, sono di seguito indicate:

- Superficie lorda struttura totale piano terra: mq.740,15.
- Volume totale struttura: mc.3388,22.
- altezza utile interna media: mt. 4.80 (ex struttura produttiva).

- Superficie utilizzata a piazzale mq.5817.53.

- Superficie residua particella 499 (incolto produttivo) +407 (mq.3940 coltivata) =mq.11277,32

- Struttura portante in cemento armato e muratura.

[...] Il terreno pertinenziale, circostante, distinto con il mappale 499, esteso per mq. è incolto da diversi anni, mentre quello adiacente mappale 407 di mq.3940 è coltivato, il tutto è stato evidenziato nell'allegato elaborato grafico con ortofoto e sviluppo (si veda atti allegato "O").

Si rileva, infine, che la trascrizione del sequestro conservativo (risalente al 1992) relativa al capannone industriale di cui al Foglio 10 Particella 499, non risulta essere stata rinnovata nel termine previsto dalla legge.

-PREZZO BASE D'ASTA STABILITO IN €. **88.593,75**;

-PREZZO MINIMO: €. 66.445,31;

-IN CASO DI GARA FRA GLI OFFERENTI, L'AUMENTO MINIMO DEI RILANCI VIENE FISSATO IN €. 1.800,00.

Allo stato, il bene, a seguito di accesso congiunto effettuato in data 07.02.2024 con l'incaricato IVG (custode giudiziario), è nel possesso del Nucleo Carabinieri Forestale di Campobasso (come relazionato dal medesimo custode giudiziario IVG di Campobasso) al fine di consentire lo svolgimento delle procedure di rimozione e di smaltimento dei rifiuti ivi presenti, per i quali sono state attivate le procedure/prescrizioni di cui all'art. 318-ter del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., con tempi per l'esecuzione delle prescrizioni compresi tra 30 e 45 giorni e successive proroghe, e con comunicazione trasmessa alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Campobasso.

Tale problematica potrebbe comportare ritardi nella riconsegna dell'immobile all'aggiudicatario da parte del Nucleo Carabinieri Forestale di Campobasso.

L'immobile non risulta dotato di certificazione degli indici di prestazione energetica.

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso, si fa espresso rinvio alla relazione di stima allegata al presente avviso e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sui portali privati immobiliari mediante il servizio "Rete Aste Real Estate", ossia sui portali "www.idealista.it", "www.casa.it" e "www.bakeca.it"; sul periodico "Newspaper Aste", sui portali "www.ivgmolise.it" e "www.tribunale.campobasso.it".

- Data dell'asta fissata per apertura delle buste e per l'avvio della gara tra gli offerenti: **04 marzo 2025, alle ore 16:45** nella sala aste del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Campobasso alla Piazza Vittorio Emanuele II n.26, presso il Tribunale di Campobasso.
- Termine per la presentazione delle offerte: **03 marzo 2025, alle ore 13:00**, sia in modalità telematica, che analogica presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Campobasso.
- Prezzo base d'asta, prezzo minimo ed importo dei rilanci: **così come indicati nel lotto UNICO.**
- Candela: **3 minuti.**
- Importo della cauzione: **almeno il 10% del prezzo offerto.**
- Termine per il saldo del prezzo: **non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.**

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

La vendita avverrà in modalità telematica sincrona mista.

A) OFFERTA TELEMATICA:

L'offerta di acquisto telematica deve essere redatta utilizzando il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIO

OFFERTA” presente all’interno dell’annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.it.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà 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. In alternativa, si potrà procedere accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>). Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è 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 le offerte ed i documenti allegati a mezzo di “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata da un gestore PEC. L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Quindi, nel caso in cui si opti per l’offerta con modalità telematica, le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell’offerta e dei documenti allegati

1. L’offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l’indicazione del referente della procedura (n.b.: il professionista delegato);*
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all’incanto;*
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

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

3. L’offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in

conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Ulteriori modalità di presentazione dell'offerta.

1) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, 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) i dati identificativi del bene e il numero di lotto per il quale l'offerta è proposta;

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

d) 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;

e) 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 € 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, tramite 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". La ricevuta telematica del versamento deve essere allegata all'offerta.

2) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario (recante quale

causale “*versamento cauzione*”) sul conto corrente della procedura n. 00000108641, presso le seguenti coordinate Iban: **IT 19 L 05033 03800 000000108697** (Trib. CB Proc. Es. Imm. 39/2022 – Banca Popolare delle Province Molisane, filiale di Campobasso alla Via Insorti di Ungheria), – Bic (codice Swift): **PPMSIT31XXX**.

Tale conto corrente, per evidenti ragioni di segretezza e di tutela della *privacy* dei partecipanti alla vendita, resterà oscurato – con conseguente preclusione di effettuare qualsivoglia operazione su di esso – sino alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, quando i bonifici accreditati a titolo cauzione diventeranno “visibili” al professionista delegato.

La **cauzione**, a pena di inefficacia dell’offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura già al momento del deposito dell’offerta stessa e dovrà essere d’importo pari almeno al **10% del prezzo offerto**.

3) Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

4) Le spese e gli oneri tributari derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre alla quota parte del 50% del compenso spettante al professionista incaricato della predisposizione del decreto di trasferimento, nonché della sua registrazione, trascrizione e voltura, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 e al connesso rimborso spese generali) sono a carico dell’acquirente; mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull’immobile trasferito sono a carico della procedura.

L’importo complessivo di tali oneri accessori (insieme al saldo prezzo) sarà comunicato dal professionista delegato entro venti giorni dall’esperimento di vendita.

A tal fine, l’aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l’aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall’aggiudicazione.

5) Salvo quanto disposto nel successivo punto 6), l’importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell’offerta, sul libretto di deposito intestato alla procedura, i cui estremi saranno comunicati all’aggiudicatario dal professionista delegato; se l’esecuzione forzata si svolge su impulso o con l’intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all’art. 58 della legge bancaria), l’aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385), nel termine di 110 giorni dalla data anzidetta secondo le modalità stabilite al punto successivo.

6) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), non è necessario dopo l’aggiudicazione depositare istanza al giudice ma occorre rivolgersi direttamente al professionista delegato, il quale verificherà la esistenza delle condizioni legittimanti la istanza (ed anche l’avvenuta ammissione allo stato passivo nel caso di fallimento del debitore esecutato, richiedendo il deposito del decreto di esecutorietà dello stato passivo dal quale risulti la relativa ammissione), provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura (quali quelle destinate alla liquidazione dei compensi del professionista e del custode), 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; il professionista delegato sarà comunque tenuto ad acquisire tale documento; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto; nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato).

7) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

8) Il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto sia delle offerte presentate telematicamente che di quelle presentate in via analogica (cfr., quanto alle modalità di presentazione dell'offerta analogica, il paragrafo successivo) e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

9) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

B) OFFERTA CARTACEA:

Presentazione dell'offerta analogica (in busta chiusa).

Utilizzando tale modalità di presentazione dell'offerta, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni.

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso, sito in Piazza Vittorio Emanuele II, n. 26, nella data e nell'orario che è indicato nel presente avviso di vendita e saranno ricevute dal personale della Cancelleria addetto a tale operazione.

2) Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita, il nome del professionista delegato e una sigla di fantasia che consenta di individuare l'offerente in sede di apertura delle buste. 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.

3) All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Campobasso – Canc. esec. Imm. proc. n. 39/2022", per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà immediatamente restituito dal professionista delegato in caso di mancata aggiudicazione.

4) L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei

limiti di un quarto;

d) 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;

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

L'offerta dovrà essere corredata della marca da bollo come dovuta per legge (attualmente pari ad €. 16,00).

5) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si presenti presso il luogo di svolgimento delle operazioni di vendita alla data e all'orario stabiliti o non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita alla data e all'orario stabiliti.

6) Le spese e gli oneri tributari connessi al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre alla quota parte del 50% del compenso spettante al professionista incaricato della predisposizione del decreto di trasferimento, nonché della sua registrazione, trascrizione e voltura, e al connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal professionista delegato entro venti giorni dall'esperimento di vendita.

A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

7) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8), 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, sui libretti di deposito intestati alla procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

8) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura (quali quelle destinate alla liquidazione dei compensi del professionista e del custode), nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

9) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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

11) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di **tre minuti** per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'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.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

2) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

3) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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.

4) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

5) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno sul libretto intestato alla procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione d'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.

Si rende noto, inoltre:

a) che 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) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo

non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e sarà eseguita a cura del professionista delegato e a spese della procedura;

e) che, 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 all'approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.ivgmolise.it;

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

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode, I.V.G. Molise con sede in Campobasso (CB) alla Via Galanti, n. 9, telefono 0874-416150, a chiunque vi abbia interesse;

i) che è a cura e spese dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica (nei casi previsti dalla legge) e di aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, prima dell'emissione del decreto di trasferimento;

l) che la proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, il quale sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento medesimo;

m) che nel presente avviso e nell'elaborato peritale è segnalata l'eventuale presenza di opere realizzate in assenza del prescritto titolo di autorizzazione, nonché le eventuali formalità esistenti sul bene che non saranno oggetto di cancellazione a seguito di acquisto da parte dell'aggiudicatario;

n) che la destinazione urbanistica di eventuali terreni indicati nei lotti di vendita, è quella risultante dal certificato di destinazione urbanistica indicato nell'avviso ed in perizia, ai sensi dell'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380, nonché si richiamano le notizie di cui all'art. 46 del citato T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n.47 e ss. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, co.1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co.2, della citata L. 28 febbraio 1985, n. 47, con il presente avviso se ne fa espressa menzione;

- si specifica che tutte le 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 e del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

- si precisa che la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima in atti (che deve intendersi ivi per intero richiamata e trascritta) e che le domande di partecipazione alla vendita ed il verbale di deposito del saldo prezzo devono essere in regola con i bolli ed i diritti di cancelleria.

Si precisa che la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima in atti e che le domande di partecipazione alla vendita ed il verbale di deposito del saldo prezzo devono essere in regola con i bolli ed i diritti di cancelleria.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, presso lo studio del professionista delegato Avv. Nicola Criscuoli sito in Campobasso (CB) alla via Ugo Petrella n.22, Tel.0874418685 e presso il Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Campobasso alla via Galanti n.19, telefono 0874.416150.

Per tutto quanto qui non espressamente indicato, si rimanda alla perizia ed all'ordinanza di delega della vendita allegata e pubblicata unitamente con il presente avviso (si precisa che in caso di ipotesi non previste nel presente avviso, o di discordanza tra il presente avviso e queste ultime, prevalgono le norme di legge, l'ordinanza di delega e la perizia di stima).

Campobasso, 03 dicembre 2024.

Il professionista delegato

Avv. Nicola Criscuoli

