

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE 5° ESPERIMENTO
Procedura Esecutiva Immobiliare n° 03/2020 R.G.Es.
(artt. 569, 570, 576 e 591 bis c.p.c.)

L'Avv. **Antonino Mancini** in qualità di professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n° 03/2020 R.G.Es., visti gli artt. 569 e S.S. c.p.c. e art. 12 D.M. 32/2015, **RENDE NOTO** che il giorno **04.02.2025 ore 11:30** presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Campobasso sito presso il Tribunale di Campobasso alla Piazza Vittorio Emanuele II, n. 2, si svolgerà la **VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA** dei seguenti beni nella piena proprietà del debitore:

LOTTO 1

TERRENI siti nel Comune di Vinchiature (CB), censiti nel predetto Comune al Catasto Terreni al foglio 27, particella 164, di a.ca 65,40; al foglio 27, particella 49, di a.ca 6,50; al foglio 27, particella 174, di a.ca 1,30; foglio 27, particella 176, di a.ca 4,20. Piena ed esclusiva proprietà del debitore.

PREZZO BASE: € 5.633,00 (euro cinquemila e seicento trentatré/00)

RILANCIO MINIMO: € 113,00 (euro centotredici/00)

OFFERTA MINIMA: € 4.225,00 (euro quattromila duecento venti cinque/00)

LOTTO 2

FABBRICATO sito nel Comune di Vinchiature (CB), Contrada Cese n.6, censito nel predetto Comune al Catasto fabbricati al foglio 27, particella 167, subalterno 1 e subalterno 2 graffiati, Cat. A/4 , consistenza 3,5 vani (ex particella n. 104). Piena ed esclusiva proprietà del debitore.

Immobile occupato dal debitore e dalla propria famiglia.

PREZZO BASE: € 11.233,00 (euro undicimila duecentotrenta tre/00)

RILANCIO MINIMO: € 225,00 (euro duecento venticinque/00)

OFFERTA MINIMA: € 8.425,00 (euro ottomila quattrocento venti cinque/00)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto degli offerenti dovranno pervenire entro le ore **13:00 del giorno 30 gennaio 2025.**

Per le offerte presentate in via telematica si veda paragrafo A;

Per le offerte presentate in forma cartacea si veda paragrafo B;

A) Modalità di presentazione telematica dell'offerta

L'offerta deve essere redatta utilizzando il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica". Accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nella pagina iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e 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 di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta di acquisto mediante modalità telematica dovrà contenere:

1) i dati identificativi dell’offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o la partita IVA, il domicilio eletto per le comunicazioni nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta); se l’offerente 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*; se l’offerente è coniugato in regime di comunione legali 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;

2) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva immobiliare e l’anno e il numero di ruolo generale della stessa;

3) i dati identificativi del lotto per il quale l’offerta è proposta e la descrizione del bene;

4) l’indicazione del delegato alla vendita della procedura;

5) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;

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

7) 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;

8) l’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

9) l’importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario recante la causale “*versamento cauzione*” sul conto corrente della procedura accesso presso la Banca Popolare delle Province Molisane, Filiale di Campobasso, intestato alla Procedura Esecutiva n. 03/2020 Tribunale di Campobasso, di cui all’IBAN **IT 29H0503303800000000105416**.

La cauzione, a pena d’inefficacia dell’offerta, dovrà risultare accreditata sul conto, il giorno fissato per la vendita e dovrà essere di importo pari al **10%** del prezzo offerto;

10) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

12) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni;

13) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

14) **all’offerta telematica dovranno essere allegati** la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente, in caso di società, fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa ed un certificato aggiornato del registro imprese da cui risulti i poteri del legale rappresentante, in caso

invece l'offerta fosse formulata da più persone (mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata), la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica; la copia della contabile del bonifico eseguito a titolo di cauzione, la quale, subito dopo la gara, sarà accreditata sul conto corrente degli offerenti non aggiudicatari, al netto di eventuali oneri bancari. Tali documenti saranno allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi, e cifrati mediante un software realizzato dal Ministero. Le comunicazioni per via telematica saranno eseguite all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale del gestore della vendita. 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. **Le offerte presentate sono IRREVOCABILI** una volta trasmessa la busta digitale e non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

B) Modalità di presentazione delle offerte cartacee in "busta chiusa".

Le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata alla **Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Campobasso**, sulla busta dovranno essere indicati: il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data della vendita e un nome o una sigla di fantasia; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta di acquisto mediante modalità cartacea dovrà contenere:

- 1) i dati identificativi dell'offerente, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e/o la partita IVA, il domicilio eletto per le comunicazioni nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legali 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;
- 2) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;
- 3) l'indicazione del delegato alla vendita della procedura;
- 4) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita e l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- 5) 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;
- 6) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 7) all'offerta dovranno essere allegati, nella stessa busta, la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, in caso di società fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa ed un certificato aggiornato del registro imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante ed un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Campobasso – Cancelleria esecuzioni"**

immobiliari – Proc. Es. n. 03/2020”, per un importo pari almeno al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, **che sarà immediatamente restituito in caso di mancata aggiudicazione.**

Indicazioni comuni (presentazione telematica o cartacea)

1) Il professionista delegato prenderà atto sia delle offerte presentate telematicamente che di quelle presentate in via analogica e le esaminerà, nel giorno e nell’ora indicate nell’avviso di vendita;

2) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell’avviso di vendita, dichiarando inammissibili le **offerte pervenute oltre il termine stabilito, inferiori di oltre un quarto al prezzo base, se è prestata cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo proposto e che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 GIORNI dall’aggiudicazione;**

3) salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile per 120 giorni dal deposito. In caso di un’unica offerta, si potrà procedere all’aggiudicazione all’unico offerente, anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita, non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita ed in caso di mancata connessione telematica del portale;

4) le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sul bene sono a carico della procedura mentre quelle derivati dal trasferimento del bene come l’imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie, catastali e il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la sola fase di trasferimento del bene, oltre rimborso spese generali sono a carico dell’acquirente. A tal ultimo fine, l’aggiudicatario dovrà depositare, **contestualmente al saldo prezzo, una somma pari al 15% 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 pena la decadenza dell’aggiudicazione;

5) l’importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, 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. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell’offerta, il Giudice Delegato dichiarerà la decadenza dell’aggiudicazione con incameramento della cauzione salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell’art. 587 c.p.c.;

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 dall’aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l’eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere. Così calcolate le somme dovute alla procedura il 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;

offerenti o nel caso di mancata adesione alla gara o ancora in caso di un'unica offerta, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Invece se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- a) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- b) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

IN CASO DI OFFERTA UNICA

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita venga 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 è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si procederà come segue:

- 1) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare il bene a prezzo superiore, il professionista delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- 2) 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 sarà assegnato al creditore;
- 3) qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

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

- 1) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- 2) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente,

CONDIZIONI DI VENDITA

- a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo.** Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

c) gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e sarà eseguita a cura del professionista delegato ed a spese della procedura;

d) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

e) 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 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;

f) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

g) 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

h) si sottolinea che per il fabbricato non è presente per nessun immobile l'Attestato di Qualificazione Energetica e/o l'Attestato di certificazione Energetica di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni, la cui acquisizione sarà in ogni caso da considerare a cura e spese dell'aggiudicatario e che verrà allegata al decreto di trasferimento.

Tutti i beni pignorati siti nel Comune di Vinchiaturò ricadono nella zona "G" – sviluppo turistico residenziale lottizzabile, sono gravati dal vincolo di cui alla Legge 1497/39 (Beni Ambientali) e fanno parte dell'area dichiarata sismica con grado di sismicità 12. Il CTU nella relazione peritale ha specificato che tali vincoli costituiscono solo dei condizionamenti alla progettazione (presenti in quasi tutto il Molise) e non influiscono in nessun modo sulla fruizione e l'attitudine edificatoria dei terreni. Non sono pertanto da considerarsi dei pesi che graveranno sull'acquirente.

Per quanto concerne il fabbricato di cui al lotto 2, il CTU precisa che 1) lo stesso è stato costruito prima del 01.09.1967 data entro la quale tutti gli immobili sprovvisti di Permesso di Costruire sono da considerati automaticamente sanati; 2) non è presente la dichiarazione di agibilità dell'immobile; 3) vi è difformità tra lo stato dei luoghi interni del fabbricato rispetto alla planimetria e le visure catastali, che può essere sanato presentando una scia al Comune per i relativi lavori, previo calcolo strutturale e sismico, il cui costo approssimativo è di € 2.000,00; 4) il porticato esterno è considerato come nuova costruzione che costituisce cubatura non autorizzata e non autorizzabile. Le spese di rimozione del porticato ammontano a circa € 500,00 al lordo del legname recuperabile.

i) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima e succ. integrazioni, depositate presso la cancelleria del Tribunale di Campobasso.

l) per le visite agli immobili è necessario inoltrare le richieste utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> accedendo alla scheda dell'immobile di interesse;

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

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

- ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione dei servizi sarà comunicata ai gestori della vendita telematica, i quali gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e su quelli ove è eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere depositate in cancelleria, in modalità cartaceo;

- ove si tratti 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. 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 sviluppo della procedura. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, il professionista delegato ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice Delegato) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora, in assenza di offerte sarà ordinata nuova vendita.

Ai sensi del D.M. del 05/12/2017 si comunica che il presente avviso, unitamente alla relazione di stima, saranno pubblicati sul portale del Ministero della Giustizia nell'area "**Portale delle vendite pubbliche**" ex art. 490 comma I c.p.c. nuovo testo. Tale pubblicità sostituirà l'affissione per tre giorni consecutivi all'albo del Tribunale. L'avviso sarà, inoltre, divulgato mediante inserzione, per estratto, nel periodico "*Newspaper Aste – Tribunale di Campobasso*". Inoltre, ne sarà data pubblicità anche su rete internet ai seguenti indirizzi: www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it, www.ivgmolise.it e sui principali portali privati immobiliari ovvero: www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it.

Maggiori informazioni potranno richiedersi alla Cancelleria delle Esecuzioni, al custode l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Campobasso alla via Galanti n.19 (tel.0874/416150) o presso lo studio del professionista delegato **Avv. Antonino Mancini** sito ad Isernia alla Via Molise n.92 (Tel. 0865.29443).

Campobasso, 30.09.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Antonino Mancini

(sottoscrizione con firma digitale)