TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Giudice Dott.ssa Rossella Casillo
Esecuzione Immobiliare n. 12/2025 R.G.
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
I° ESPERIMENTO

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto dott. Giulio Santoro, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. in virtù di ordinanza del 9 settembre 2026 nell'emarginato procedimento esecutivo a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 03 febbraio 2027 alle ore 12:00,** presso il proprio studio in Campobasso alla via Sant'Antonio dei Lazzari n. 5, procederà alla apertura della vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it per l'esame delle offerte telematiche, come appresso indicato, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in riferimento al testo unico di cui al DPR n. 380 del 6 giugno 2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nella "Disciplina della vendita e modalità di presentazione dell'offerta telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (indicato nell'ordinanza di delega, pubblicato sul sito www. garavirtuale.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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 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.
Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo (ex art. 560 cpc, ultimo comma), con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 3: costituito da edificio singolo (abitazione in villino) con accesso autonomo direttamente da viabilità pubblica, sito nel comune di Campobasso (CB) alla via Via Agostino De Petris n. 25, censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 65 – Part. 331 – Sub. 6 (graffato sub 7),** categoria A/7, classe 3, consistenza 17 vani, piani T–1–2, superficie catastale 443 mq (totale escluse aree scoperte 436 mq), rendita Euro 2.502,23; l'area di pertinenza risulta dotata di corte esclusiva non recintata. L'immobile presenta impianti funzionanti ed è completamente arredato, **risulta infatti occupato dall'esecutata** che lo utilizzata stabilmente come abitazione principale. Non risultano contratti di locazione registrati in favore di terzi, né altri titoli di detenzione diversi dalla proprietà in capo alla debitrice,
Prezzo base: Euro 413.000,00 (quattrocentotredicimila/00) oltre imposte di legge se dovute;
Offerta minima: Euro 309.750,00 (trecentonovemilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base, oltre imposte di legge se dovute;
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: Euro 8.300,00 (ottomilatrecentoo/00) così arrotondato per motivi di praticità.
Si precisa che dal prezzo base d'asta sono stati già scorporati i costi per la regolarizzazione calcolati a forfait dall'esperto stimatore nella CTU alla quale si rimanda.

Si precisa altresì che, in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Situazione catastale ed urbanistica:

Come si evince dalla perizia di stima, agli atti del fascicolo, alla quale si rimanda, "*le verifiche eseguite presso il Comune di Campobasso hanno consentito, di individuare i seguenti principali titoli edilizi:*

• una concessione edilizia in sanatoria n. 60 del 01/07/2005, rilasciata ai sensi della normativa vigente all'epoca, relativa alla regolarizzazione di pregresse opere eseguite in assenza o difformità dal titolo originario;

• un permesso di costruire n. 46 del 25/03/2013, rilasciato per un progetto di ampliamento dell'immobile in applicazione della Legge Regionale Molise n. 30 dell'11/12/2009 e della Legge Regionale Molise n. 25 del 18/07/2008, avente ad oggetto l'incremento volumetrico e/o di superficie nei limiti consentiti dalla normativa regionale.

Tali titoli risultano coerenti con la trasformazione catastale intervenuta nel tempo, che ha visto l'unità passare da categoria A/3 ad A/10 (uffici) e successivamente, a seguito di ulteriori interventi di ampliamento e cambio di destinazione d'uso, all'attuale categoria A/7 (abitazione in villino) con consistenza pari a 17 vani e superficie catastale di 443 m², come da variazione di classamento del 22/05/2024 (pratica catastale CB0034491). Il confronto dettagliato tra la planimetria catastale attualmente in atti e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo ha evidenziato difformità nella divisione interna degli spazi, con diversa distribuzione dei vani rispetto a quanto rappresentato (spostamento/realizzazione/chiusura di tramezzi, diversa configurazione di locali e disimpegni).

Tali difformità, pur non comportando incrementi di superficie o volume oltre quanto assentito con la concessione in sanatoria n. 60/2005 e con il permesso di costruire n. 46/2013, dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria/accertamento di conformità, seguita da aggiornamento catastale (DOCFA) per l'allineamento della planimetria alla situazione reale."

Si ribadisce che i costi per la regolarizzazione calcolati a forfait dal CTU, sono stati già scorporati dal prezzo base d'asta.

L'unità immobiliare oggetto di vendita, risulta essere sprovvista di attestato di prestazione energetica **(APE)**, che sarà necessario predisporre ai fini del trasferimento, ove necessario. Si precisa che la partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica, che invece dovrà essere fornita a cura e spese dell'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento solo se dovuta.

LOTTO 4: è costituito da una unità immobiliare a destinazione speciale, sita in Campobasso al Viale XXIV Maggio ai nn. 95–97–99, al piano terra di un edificio sito in zona centrale/semicentrale, censita al Catasto Fabbricati del medesimo comune al **foglio 133, particella 33, subalterno 42**, categoria D/5 (istituti di credito, cambio e assicurazione), con rendita catastale pari a € 8.194,00; quota di 1000/1000 della piena proprietà.

Dalla relazione dell'esperto stimatore si evince che *"Dalla visura storica risulta che l'unità deriva da precedente subalterno 34 (categoria D/5, rendita € 11.651,27), costituito a seguito di fusione di subalterni originari (sub 2 e 4) in data 17/08/1992, quindi oggetto di divisione e diversa distribuzione degli spazi interni con pratica catastale CB0211159 del 06/10/2011 e successiva variazione di classamento D/5 in data 10/07/2012, fino all'attuale assetto con sub 42 e rendita € 8.194,00."*

***"*<u>**I locali sede di una ex banca, risultano non utilizzati**</u>. Non sono stati esibiti contratti di locazione registrati in favore di terzi, né altri titoli di detenzione diversi dalla proprietà in capo alla debitrice, sicchè l'occupazione deve ritenersi riconducibile alla stessa esecutata".

"*Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore del Condominio, risultano, alla data del 30/09/2025 (chiusura dell'esercizio contabile), spese condominiali a debito come segue:*

• *Saldo a debito al 30/09/2025 (data di chiusura dell'esercizio contabile) €. 1.649,69*

• *Esercizio contabile 2025-2026 – rate ordinarie insolute alla data della presente (salvo conguaglio) €.172,26*."

Prezzo base: Euro 385.000,00 (trecentoottantacinquemila/00) oltre imposte di legge se dovute;

Offerta minima: Euro 288.750,00 (duecentottantottomilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base, oltre imposte di legge se dovute;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 7.700,00 (settemilasettecento/00).

<u>Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.</u>

Situazione catastale ed urbanistica:

Dalla CTU si evidenzia "*che per il fabbricato condominiale in cui è compreso il Lotto n. 4 è stata reperita presso il Comune di Campobasso la licenza edilizia n. 54 del 25/06/1966, relativa alla costruzione dell'edificio di Via Giacomo Matteotti n. 19. Non è stato possibile acquisire ulteriore documentazione progettuale o successivi titoli edilizi oltre alla predetta licenza originaria. Il confronto tra la planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo non ha evidenziato modifiche*".

L’unità immobiliare oggetto di vendita, risulta essere sprovvista di attestato di prestazione energetica **(APE)**, che sarà necessario predisporre ai fini del trasferimento, ove necessario. Si precisa che la partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell’attestato di certificazione energetica, che invece dovrà essere fornita a cura e spese dell’aggiudicatario prima dell’emissione del decreto di trasferimento solo se dovuta.

LOTTO 5: è costituito da una unità immobiliare a destinazione direzionale, sita in Campobasso al Viale XXIV Maggio n. 95–97–99, al piano terra di un edificio sito in zona centrale/semicentrale, censita in Catasto Fabbricati del medesimo comune, al **foglio 133, particella 33, subalterno 43**, categoria A/10 (uffici e studi privati), classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale complessiva pari a circa 149 m², rendita catastale pari a € 1.781,78, quota di 1000/1000 di piena proprietà.
Dalla visura storica risulta che l’unità deriva dal precedente subalterno 34 (categoria D/5) a destinazione bancaria, costituito a seguito di fusione di subalterni originari (sub 2 e 4) in data 17/08/1992, successivamente oggetto di divisione e diversa distribuzione degli spazi interni con pratica catastale CB0211159 del 06/10/2011 e di variazione di classamento in categoria A/10 in data 10/07/2012, fino all’attuale configurazione con sub 43, classe 2, 6 vani e rendita € 1.781,78.
L’immobile risulta libero e non occupato da persone. Non sono stati esibiti contratti di locazione registrati in favore di terzi, né altri titoli di detenzione diversi dalla proprietà in capo all’esecutata, sicché l’occupazione deve ritenersi riconducibile alla medesima.

“Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore del Condominio risultano, alla data del 30/09/2025 (chiusura dell'esercizio contabile), spese condominiali a debito come segue:
• Saldo a debito al 30/09/2025 (data di chiusura dell'esercizio contabile) €. 1.347,27
• Esercizio contabile 2025-2026 – rate ordinarie insolute alla data della presente (salvo conguaglio) € 138,75.”
Prezzo base: Euro 140.000,00 (centoquarantamila/00) oltre imposte di legge se dovute;
Offerta minima: Euro 105.000,00 (centocinquemila/00), pari al 75% del prezzo base, oltre imposte di legge se dovute;
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: Euro 2.800,00 (duemilaottocento/00).
Si precisa che dal prezzo base d’asta sono stati già scorporati i costi per la regolarizzazione calcolati a forfait dall’esperto stimatore nella CTU alla quale si rimanda.

Si precisa altresì che, in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Situazione catastale ed urbanistica:

Dalla CTU si evidenzia che "*l'unità immobiliare oggetto del Lotto n. 5 è ubicata al piano terra di un fabbricato condominiale per il quale è stata reperita la licenza edilizia n. 54 del 25/06/1966 relativa alla costruzione originaria, mentre ulteriori atti progettuali successivi risultano di difficile reperibilità.*

Quanto all'unità sub 43, la visura catastale storica evidenzia che essa deriva dal precedente sub 34 (cat. D/5) a destinazione bancaria, costituito da fusione di subalterni originari in data 17/08/1992, ed è stata successivamente oggetto di divisione e diversa distribuzione degli spazi interni con pratica catastale CB0211159 del 06/10/2011 e di variazione di classamento in categoria A/10 con pratica CB0137425 del 10/07/2012, fino all'attuale configurazione (6 vani, 149 m², classe 2, rendita € 1.781,78).

Il confronto tra la planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo ha evidenziato difformità nella distribuzione interna degli spazi, consistenti in diversa articolazione dei locali, non pienamente corrispondenti alla rappresentazione catastale dell'unità A/10. Tali difformità, che attengono essenzialmente alla distribuzione interna e all'assetto funzionale degli ambienti, dovranno essere regolarizzate mediante idonea pratica edilizia in sanatoria/accertamento di conformità, con successivo aggiornamento catastale DOCFA per l'allineamento della planimetria e della destinazione effettiva alla situazione reale, ove l'utilizzo venga confermato o modificato".

Si ribadisce che i costi per la regolarizzazione calcolati a forfait dal CTU, sono stati già scorporati dal prezzo base d'asta.

L'unità immobiliare oggetto di vendita, risulta essere sprovvista di attestato di prestazione energetica **(APE),** che sarà necessario predisporre ai fini del trasferimento, ove necessario. Si precisa che la partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica, che invece dovrà essere fornita a cura e spese dell'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento solo se dovuta.

LOTTO 6: è costituito da un ampio locale a destinazione magazzino/deposito, ubicato in Campobasso alla via Giacomo Matteotti n. 17, piano S1 censito in Catasto Fabbricati al **foglio 133, particella 33, subalterno 1**, categoria C/2, classe 1, consistenza 440 m², superficie catastale pari a 445 m², con rendita catastale di € 1.068,03. Quota di 1000/1000 della piena proprietà.

In origine l'immobile era classificato come C/6 (autorimessa) con consistenza di 440 m²; successivamente, con pratica catastale del 16/06/1994, è stato oggetto di variazione della destinazione in categoria C/2 (magazzino e locale di deposito), mantenendo la medesima consistenza, con successivi aggiornamenti di quadro tariffario e dati di superficie nel 2002 e nel 2015.

L'immobile risulta libero e non occupato da persone.

"Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore del Condominio risultano, alla data del 30/09/2025 (chiusura dell'esercizio contabile), spese condominiali a debito come segue:

Saldo a debito al 30/09/2025 (data di chiusura dell'esercizio contabile) €. 2.318,76

• Esercizio contabile 2025-2026 – rate ordinarie insolute alla data della presente (salvo conguaglio) € 197,40

• Esercizio straordinario "Fondo per sostituzione caldaia" - (n. 9 rate - Importo rata salvo conguaglio

87,22), rate insolute alla data della presente (salvo conguaglio) € 261,66".

Prezzo base: Euro 176.000,00 (centosettantaseimila/00) oltre imposte di legge se dovute;

Offerta minima: Euro 132.000,00 (centotrentaduemila/00), pari al 75% del prezzo base, oltre imposte di legge se dovute;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 3.550,00 (tremilacinquecentocinquanta/00), così arrotondato per motivi di praticità**.**

Situazione catastale ed urbanistica:

"*Il locale seminterrato oggetto del Lotto n. 6 fa parte del fabbricato condominiale di Via Giacomo Matteotti 17 / Viale XXIV Maggio 95–97–99, per il quale è stata rinvenuta la licenza edilizia n. 54 del 25/06/1966 relativa alla costruzione originaria.*

La visura storica evidenzia che l'unità, originariamente classificata come C/6 (autorimessa) con superficie di 440 m², è stata oggetto in data 16/06/1994 di variazione della destinazione in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), con mantenimento della consistenza, nonché di successivi aggiornamenti del quadro tariffario e dei dati di superficie. Alla luce di tali risultanze e in assenza di ulteriori titoli edilizi specifici reperiti, la trasformazione da autorimessa a deposito appare formalmente recepita in catasto e riconducibile ad un adeguamento della destinazione d'uso dell'intero piano seminterrato, coerente con la natura di locali accessori. Non sono state riscontrate in sede di sopralluogo difformità interne (divisori, partizioni, locali di servizio)".

L'unità immobiliare oggetto di vendita, risulta essere sprovvista di attestato di prestazione energetica **(APE)**, che sarà necessario predisporre ai fini del trasferimento, ove necessario. Si precisa che la partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della

certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica, che invece dovrà essere fornita a cura e spese dell'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento solo se dovuta.

*** *** *** ***

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.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, munito di procura notarile ex art. 579, u.c., c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo https://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 28 gennaio 2027, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it .

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta ai sensi dell'art.13 co.2 e 3 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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, co. 1, lettera n).

Si applica il co. 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del predetto comma.

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 co. 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.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

a. il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta unitamente a copia dell'estratto dell'atto di matrimonio; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
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;
g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h. il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
i. il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
j. l'importo versato a titolo di cauzione;

k. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
l. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
m. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
n. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
o. La dichiarazione di aver preso visione della perizia e degli allegati, precisando che nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 (art. 585, ultimo co., c.p.c.);

All'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. copia della ricevuta del bonifico effettuato per la cauzione sul conto della procedura di seguito indicato, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
3. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
4. se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge nonché estratto dell'atto di matrimonio;
5. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
6. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
7. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, visura camerale aggiornata) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

8. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Gestore della Vendita: GRUPPO EDICOM S.P.A., al seguente **IBAN: IT 02A0326812000052914015770,** tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione ex art.587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione, R.G. n. 12/2025, Trib. Campobasso", dovrà essere effettuato in modo tale che la cauzione risulti accreditata sul conto corrente del gestore della vendita telematica già al momento del deposito dell'offerta stessa.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. 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 sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato in precedenza. Nel caso di unico offerente, l'offerta dà diritto all'acquisto del bene se è pari o superiore al prezzo base su indicato. Se l'offerta è inferiore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base, il professionista potrà non aggiudicare il compendio alla vendita solo quando ritiene che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo tentativo di vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c. Nel caso di più offerte, a seguito dell'apertura della gara il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che l'offerta risultante dal rilancio più alto sia di importo inferiore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base e il professionista ritenga di conseguire un prezzo più alto dalla vendita con un nuovo tentativo di vendita oppure siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588. In questa ipotesi, se l'unica offerta o la migliore delle offerte è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il P.D. non fa luogo alla vendita e procede ad assegnare l'immobile al creditore che ne ha fatto richiesta. Nel caso di più offerte a parità di prezzo, il professionista delegato preferirà, nell'ordine: l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo o le forme di pagamento più convenienti; in presenza delle medesime condizioni di cui ai punti precedenti, sarà preferita l'offerta presentata per prima. Se la maggiore offerta risulta pervenuta tardivamente ovvero è irrituale sarà considerata come maggiore offerta quella di importo immediatamente inferiore che sia al tempo stesso tempestiva e rituale e così di seguito. Non saranno

prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto sia superiore di un sesto rispetto a quello di aggiudicazione. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno 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. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante "e-mail" e "sms". Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma suindicata, sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento; il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma; tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite PEC dall'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante nonché tramite SMS.

Resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Il bene sarà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di 10 minuti prima dello scadere del termine vi siano stati ulteriori rilanci.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 03.02.2027, subito dopo il controllo delle offerte e terminerà alle ore 12:00 del 05.02.2027.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento**.**

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**.**

Il giorno 05.02.2027 alle ore 12,00 e segg., successivo alla conclusione della gara ed all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi precedentemente indicati in ordine di priorità.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il gestore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari;

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale 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.
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.
L'aggiudicatario dovrà versare l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta (termine non soggetto a sospensione feriale) sul libretto di deposito intestato alla procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per le imposte di registro, sul valore aggiunto ove dovuta, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex* art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista); 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;
Inoltre nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario, **con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 (Normativa antiriciclaggio).**
Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).
La vendita è soggetta alle imposte di registro, all'IVA di legge se dovuta, alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** *** *** ***

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Campobasso Procedimento n. 12/2025 R.G."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** *** *** ***

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 60% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 40% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex* art.2, settimo comma, DM 227/2015 come già precisato a pag. 10 e 11 del presente avviso), salvo conguaglio finale in sede di riparto, sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura; l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti www.ivgmolise.it, www.asteannunci.it; la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Per ricevere assistenza l'utente potrà rivolgersi al gestore della vendita telematica GRUPPO EDICOM S.P.A.

Pubblicità legale della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

A) inserimento delle copie dell'avviso di cui al primo comma dell'art. 490 c.p.c., dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "PVP" a cura del soggetto designato quale legittimato a tale incombente GRUPPO EDICOM S.P.A.;

B) inserzione, per estratto, sui principali portali privati immobiliari mediante il servizio Rete Aste Real Estate, ossia Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, nonché sul sito Subito.it e sul periodico "Newspaper Aste";

C) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente alla copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. mediante inserimento nei seguenti siti Internet: www.ivgmolise.it, www.asteannunci.it;

D)affissione di pubblici manifesti nel centro abitato del Comune in cui sono situati gli immobili oggetto della vendita.

Maggiori informazioni potranno richiedersi contattando il gestore della vendita telematica GRUPPO EDICOM S.P.A.; presso lo studio del professionista delegato, dott. Giulio Santoro, in Campobasso alla via Sant'Antonio dei Lazzari n. 5, tel. 0874 97641 o presso la competente cancelleria.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura e la conoscenza integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

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

Campobasso 30 ottobre 2026

Il professionista delegato
Dott. Giulio Santoro