

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva immobiliare N. R.G. E.S. 55/2025
(artt. 569, 570 e 591 bis cpc)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA E GARA
TELEMATICA ASINCRONA
Secondo esperimento di vendita

Il sottoscritto avv. Maria Pia Di Bartolomeo, professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 55/2025, visti gli artt. 569 ss. cpc

AVVISA

Che il **giorno 15 dicembre 2026, alle ore 12.00** si svolgerà tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, ai sensi degli artt. 570 ss cpc e dell'art. 24 del D.M. 32/2015 e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp att cpc, la **vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona** della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto.

DESCRIZIONE DEL BENE POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO

Abitazione in villa e due locali accessori, ubicati nella "ZONA RURALE COMUNALE" del vigente Programma di Fabbricazione. La proprietà si compone di un corpo principale destinato ad abitazione posta su unico livello di piano, oltre a due locali accessori sempre al piano terra, posti separatamente e accessibili dalla stessa corte. I beni sono situati in **Salcito (CB) contrada Colle Cuccitto n. 8/b** e censiti complessivamente al **NCEU di Campobasso con foglio 25, p.lla 105, sub 3 (magazzino)**, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 123, superficie catastale mq 127, Rendita Catastale 355,74; **foglio 25, p.lla 105 sub 6 (rimessa)**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 66 , superficie catastale 75 mq., Rendita Catastale 160,21; **foglio 25, p.lla 105, sub 7-8 (abitazione principale, locale accessorio e corte)** piano T, categoria A/7, classe U, consistenza 6,5,vani, superficie catastale 179, Rendita Catastale 570,68. Il Fabbricato è stato costruito a partire dal 05/09/2001 come da comunicazione di inizio lavori al Comune. Gli immobili confinano con strada Comunale Caselle, strada Provinciale, proprietà di [REDACTED] e proprietà di [REDACTED]. Gli immobili sono attualmente occupati.

Si segnala dalla relazione di stima a firma del geometra Donato Ciarlariello:

-DIFFORMITA' DELLE PLANIMETRIE CATASTALI RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI:

"Le planimetrie catastali dei sub. 3 e 8, sono di poco difforme rispetto allo stato dei luoghi e per quanto attiene al sub. 3, non corrisponde la destinazione ed uso che non è locali di deposito, bensì abitazione. Anche l'uso della pertinenza del sub. 8 non è locale di deposito, bensì abitazione. La corte che attualmente è collegata al sub. 8, interessa l'intera particella n. 105, senza tener conto che per mq. 5550 si è in presenza di terreno agricolo che andrebbe stralciato dalla corte. E' possibile procedere all'aggiornamento catastale previa sanatoria urbanistica (in seguito quantificata) presso il Comune. Il costo della sola variazione catastale comprensivo di diritti catastali e prestazione professionale, per tipo mappale e docfa, è pari a circa € 2.800,00".

-ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI: *"Dal riesame della documentazione agli atti e di quella acquisita per i beni in oggetto, è stato rilevato che non esistono vincoli, né servitù e non risultano diritti reali a favore di terzi, tranne la costruzione del viale di accesso ai fabbricati che in parte ricade sulla p.lla 126, terreno del proprietario confinante. [REDACTED]. Tale sconfinamento determina la possibile*

inaccessibilità dalla strada comunale Casella agli immobili staggiti. Non è possibile quantificare il costo per l'eventuale acquisto dell'area occupata (porzione della p.lla 126) in quanto rimandato alla trattativa diretta tra l'acquirente degli immobili staggiti e il proprietario del terreno oppure altre valutazioni che l'acquirente vorrà/potrà fare".

-REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA: "Per la costruzione dei fabbricati oggetto di Procedura, è stata rilasciata un'unica Concessione Edilizia, n. 13 del 08/08/2001, che ha interessato il solo fabbricato principale destinato ad abitazione e censito in catasto sub 3 e porzione del sub. 8. Dall'accesso agli archivi comunali non risultano ulteriori titoli abilitativi che abbiano interessato gli immobili staggiti. 1) CORPO PRINCIPALE ABITAZIONE SUB. 3 e SUB. 8. Dal confronto tra titolo edilizio e stato dei luoghi si è accertato che, tranne alcune piccole modifiche interne, il fabbricato rispetta sostanzialmente il progetto autorizzato, sia nella pianta che nella volumetria. Tuttavia sono stati eseguiti due piccoli ampliamenti contenuti nella sagoma del fabbricato. Il primo è consistito nella eliminazione della centrale termica e chiusura del suo antistante spazietto porticato, destinando i volumi anzidetti all'ingrandimento della cucina. Il secondo ampliamento riguarda la chiusura del porticato antistante la stanza da bagno nella zona notte che è stato appunto unito al vano bagno con il fine di ottenere la stanza da bagno più grande. I piccoli spostamenti interni e i due piccoli ampliamenti sono ben evidenziati nelle planimetrie particolareggiate. Si precisa che essendo in presenza di struttura portante in calcestruzzo armato, sia i piccoli spostamenti interni che la chiusura dei due piccoli porticati non hanno alterato il comportamento statico dell'intera struttura. Dal punto di vista urbanistico, la maggiore cubatura era stata già computata nel progetto, ovvero, in sede di progetto la verifica dei volumi è stata fatta al lordo dei porticati. Risultano pertanto verificati i parametri urbanistici. Quello che invece è in contrasto con il progetto è l'ubicazione del fabbricato. L'allogamento è stato studiato in progetto, giustamente con l'ausilio del piano quotato dell'area e relative sezioni trasversali. Atteso che l'insediamento della struttura è avvenuto su un terreno in declivio, con quote progetto ben stabilite, non era possibile spostare il fabbricato senza un nuovo studio delle quote e senza una variante approvata con nuova valutazione geologica/geotecnica per la valutazione della nuova posizione dell'edificio. Sotto il profilo strutturale, da quanto appurato presso la Sezione Sismica della Regione Molise, è stato eseguito il deposito sismico dei calcoli strutturali, come da attestazione di deposito n. CB/R/4823 del 03/09/2001. Nel registro generale della R.M. Sezione Sismica, ad oggi **non risulta presentata la Relazione a Struttura Ultimata, tantomeno il Collaudo Statico dell'immobile. Non risulta neanche la Ultimazione dei Lavori.** Quanto detto combacia con i riscontri operati presso l'Ufficio Tecnico del Comune. Non essendo presente il collaudo, non si è potuto procedere a richiedere l'agibilità del fabbricato. **La mancanza di Relazione a Struttura Ultimata e del successivo Collaudo Statico, determina la inabitabilità del fabbricato.** 2) CORPI ACCESSORI: RIMESSA SUB. 6 e PICCOLO CORPO ACCESSORIO DEL SUB 8. Per quanto attiene i due corpi accessori realizzati con struttura in legno, ovvero rimessa identificata sub. 6 e cucina secondaria e wc pertinenza del sub. 8, non vi è traccia di titoli abilitativi presso l'Ufficio Tecnico Comunale, **pertanto sono da ritenersi abusivi e da sottoporre a demolizione. CORPO PRINCIPALE ABITAZIONE SUB. 3 e SUB. 8.** Le piccole violazioni del fabbricato principale, come descritte al punto 1, sono state realizzate contemporaneamente alla edificazione dell'intero edificio. E' possibile affermare che le stesse sono antecedenti al primo accatastamento, ovvero alla data del 02/01/2006. Ad oggi non risulta disponibile la documentazione necessaria per poter procedere alla presentazione della Relazione a Struttura Ultimata, necessaria e propedeutica alla redazione del Collaudo Statico. Per la presentazione della R.S.U. mancano le prove di laboratorio sui materiali impiegati (calcestruzzo e ferro) e non sono disponibili i certificati di origine del ferro impiegato, tantomeno i certificati di origine dei solai e i relativi schemi di montaggio. La carenza di tale documentazione impone la nomina di un nuovo progettista strutturale/direttore lavori, oltre a un nuovo collaudatore sismico. Queste figure professionali organizzeranno una campagna di prove invasive sul fabbricato per accertare le caratteristiche dei materiali impiegati (calcestruzzo e ferro), oltre a prove di carico dei solai prefabbricati per verificarne la resistenza. La spesa per la prestazione professionale è quantificata in € 4.200, mentre le prove in sito e di laboratorio ammontano a € 2.450, come da preventivo di stima. Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile principale va presentata richiesta di sanatoria edilizia. La spesa necessaria, comprensiva di costo sanatoria, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, e spese professionali, si può quantificare in € 4.000. **E' inoltre necessario predisporre, ai fini del trasferimento, la certificazione A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica).** - Il costo per la

demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta del locale rimessa (sub. 6) e della cucina secondaria con wc, (porzione del sub. 8), è quantificabile in € 8.500. I costi per la variazione catastale da fabbricato ad area urbana rientrano in quelli quantificati al punto 1.”

Per maggiori informazioni e descrizioni si rimanda alla relazione peritale a firma del Geometra Donato Ciarlariello, le cui indicazioni e gli accertamenti eseguiti si richiamano nel presente avviso.

Proprietà in vendita (1000/1000)

PREZZO BASE D’ASTA: € 155.250,00

Offerta minima per la partecipazione alla vendita: € 116.437,50 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

CONTENUTO E MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA TELEMATICA:

entro le ore 12.00 del 9 dicembre 2026 ciascun offerente, esclusi il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, è ammesso a formulare offerte di acquisto **esclusivamente in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale 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”*.

L’offerta di acquisto, in regola con il bollo dovuto per legge da versarsi con modalità telematica, **andrà depositata** all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 ss. del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e **sotto indicati**.

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;
 - 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;
 - j. la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

1. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al co. 4 o, in alternativa, quello di cui al co. 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- m. 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, 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 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 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.

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 co. 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, co. 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, co. 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 c.p.c. 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 co., c.p.c.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN ORDINE ALLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal D.M. cit.:

- 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 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 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 (a pena d'inefficacia dell'offerta ex art. 571, co. 3, c.p.c.);
- 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.

Si precisa che, al momento dell'offerta, 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.

L'offerta va depositata in regola con il bollo. 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;

2) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario recante quale causale "*versamento cauzione. Proc. Es. n. 55/2025. Trib. di Campobasso*" sul conto corrente messo appositamente a disposizione dal gestore della vendita telematica intestato a Gruppo Edicom spa (IBAN: IT02A0326812000052914015770);

3) la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente del gestore della vendita telematica già al momento del deposito dell'offerta stessa

4) La cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;

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 colleghi al portale il giorno fissato per la vendita; 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 delegato incaricato della predisposizione del decreto di trasferimento, nonché della sua registrazione, trascrizione e voltura, a norma del decreto ministeriale n. 227/2015 e al connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente; le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono, invece, 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 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; contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4, c.p.c., pena la decadenza dall'aggiudicazione;

6) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 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. n. 385/1993), nel termine di 110 giorni dalla data anzidetta secondo le modalità stabilite al punto successivo;

- 7) 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 G.E. ma occorre rivolgersi direttamente al professionista delegato, il quale verificherà l'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) e 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, invece, 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 in cui, 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. L'aggiudicatario, infine, 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);

- 8) 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 **così come nel caso in cui non sia resa, nel termine stabilito, la dichiarazione di cui all'art. 585, co 4, c.p.c.**, il G.E. (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) **dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione**, che dovrà essere trasferita dal conto corrente del gestore su apposito conto corrente e/o libretto intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E., che il professionista delegato provvederà ad aprire presso la Banca Popolare delle Province Molisane S.P.A.; analogo conto corrente e/o libretto dovrà essere aperto anche in caso di aggiudicazione, su cui trasferire la cauzione e su cui dovrà essere versato il saldo;
- 9) le offerte presentate telematicamente saranno esaminate il giorno e nell'ora indicati nel presente avviso;
- 10) le offerte non conformi a quanto sopra indicato, saranno dichiarate inefficaci o inammissibili.

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;
- 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 telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 15 dicembre 2026, subito dopo il controllo delle offerte e terminerà alle ore 12.00 del 17 dicembre 2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 10 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.

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il professionista delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine:

- dell'offerta originaria più alta;
- di quella assistita da cauzione più elevata;
- di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura;
- in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta **non potranno essere inferiori a euro 1.000,00.**

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.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato l'offerta più alta, o, in caso di pari offerta, quella assistita da cauzione più elevata, o, in caso pari cauzione, quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima;

- entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il professionista delegato alla vendita ovvero il gestore provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari;

- terminata la gara, il professionista delegato aggiudica il lotto e/o i lotti secondo i criteri sopra indicati ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

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.

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

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.

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 G.E. inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria*

hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

CUSTODE

Custode Giudiziario dell'immobile è l' IVG Molise, con sede in Campobasso alla Via Galanti n. 19 (tel. 0874-416150).

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente sul portale delle vendite pubbliche.

Resta possibile, comunque, contattare il predetto Custode Giudiziario al suindicato indirizzo e numero di telefono.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- inserzione 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 "portale delle vendite pubbliche" (PVP) a cura del soggetto designato quale legittimato a tale incumbente Gruppo Edicom spa;
- 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;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., sui siti internet www.ivgmolise.it, www.asteannunci.it.

ULTERIORI AVVISI

- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore Geom. Donato Ciarlariello (che deve intendersi ivi per intero richiamata e trascritta);
- 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;
- nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, 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., e art. 587, co. 1, c.p.c.);
- 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;

- 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- non sarà oggetto di cancellazione a seguito dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario la trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio rg n. 8592, rp. 6856 del 27/08/2001 in favore del Comune di Salcito;
- 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;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 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;
- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- è a cura e spese dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica qualora non risulti agli atti della procedura e di aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, prima dell'emissione del decreto di trasferimento;
- 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;
- la partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, alle quali si fa espresso rinvio, con conseguente accettazione assunzione di responsabilità da parte dell'offerente;
- per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti normative di legge.

* * *

Maggiori informazioni potranno richiedersi al gestore della vendita telematica Gruppo Edicom spa, all'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) con sede in Campobasso alla via Galanti n. 19 (tel. 0874/416150) ed al professionista delegato avv. Maria Pia Di Bartolomeo (tel.: 333-2320396).

Campobasso, 16 settembre 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
avv. Maria Pia Di Bartolomeo