



I
**TRIBUNALE DI
LARINO**

**Ufficio esecuzioni immobiliari
Giudice dell'Esecuzione
dott. Rinaldo D'ALONZO**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA
INCANTO
ed eventuale gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573
cpc, con modalità telematica**

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 47/2019 R.G.Es. promosso da: ORGANA
SPV srl (in sostituzione di Intesa San Paolo spa) contro:OMISSIS**

La sottoscritta Dott.ssa Daniela Occhionero, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nominato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Larino, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno **14 APRILE 2023 alle ore 12,00** è fissato il termine per il deposito delle offerte di acquisto mediante modulo web ministeriale, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **con modalità telematiche** per la **VENDITA SENZA INCANTO**, e che il giorno **18 APRILE 2023 alle ore 15.00** il Professionista Delegato procederà all'apertura dei plichi, all'esame delle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **con modalità telematiche, (in caso di gara con la modalità "SINCRONA TELEMATICA")** relative alle unità immobiliari, come di seguito descritte:

LOTTO UNICO per le quote di:

1/2 di piena proprietà e 1/2 di piena proprietà

di immobile, relative dipendenze, pertinenze, accessori, e quant'altro vi esista e vi sia introdotto e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato in descrizione, così individuato:

APPARTAMENTO a CASACALENDA via Scipione di Blasio 34, della superficie commerciale di 225,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà posta al piano T-1-2.

Identificazione catastale ("Descrizione dell'immobile pignorato secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali" - *come indicato in Certificazione notarile agli atti*): foglio 52 particella 222 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 380,11 Euro, indirizzo catastale: via Scipione di Blasio, piano: T-1-2,

Il perito nella sua relazione che deve essere obbligatoriamente letta per una informazione completa ed esaustiva, rileva altresì che (abstract):

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato, costituito da due piani fuori terra ed un piano seminterrato, comprende un unico locale cucina/soggiorno ed un bagno al piano seminterrato con accesso diretto dalla via Scipione Di Blasio, due camere da letto ed un bagno al piano primo, altre due camere con locali ripostiglio al piano secondo. I diversi piani sono collegati da una scala interna rivestita in pietra.

Struttura portante mista in pietra e blocchi in laterizio. I pavimenti sono in gres porcellanato delle dimensioni di cm 30x30 sia nel soggiorno che nelle camere. Il portoncino d'ingresso è in alluminio/legno a due ante, le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio/legno muniti di vetrocamera con persiane in alluminio elettrocolorato. Il balcone al primo piano di ridotte dimensioni ha ringhiera in ferro battuto a disegno semplice.

L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa mq 225,00, una superficie utile calpestabile di circa mq 135,00 ed una superficie del balcone pari a circa mq 1,00.

Le finiture sia interne che esterne, nel complesso, sono buone.

Immobile ristrutturato nel 2009.

Non sono state riscontrate difformità.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casacalenda è stato possibile reperire il Permesso di Costruire n° 33 del 19.06.2007 ed il Certificato di Agibilità rilasciato in data 08.05.2009.

Non risulta agli atti l'attestazione di qualificazione e/o certificazione energetica.

Altre informazioni per l'acquirente: Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,0**

L'impianto di riscaldamento è alimentato con caldaia a gas e radiatori in alluminio. Al piano terra è presente un caminetto di piccole dimensioni. L'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente all'ingresso impianto citofonico. In Comune non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal coniuge proprietario per ½

In data 13/10/2020 è stato emesso dal G.E. provvedimento che differisce l'attuazione dell'Ordine di liberazione alla data del decreto di trasferimento (nota del Custode).

(Nel sopralluogo effettuato dal Custode, è stata rilevata qualche traccia di umidità e muffa in alcuni punti dell'abitazione).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizioni :

- **Ipoteca volontaria** iscritta c/o l'Ufficio del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso, in data 16.12.2006 ai nn° 14331/2297, di € 171.750,00 a favore di omissis con sede in Milano (C. Fis.: contro omissis derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo stipulato in data 01.12.2006 dal notaio....., rep. n° 56126, per la somma di € 114.500,00 da rimborsare in anni 20. L'Ipoteca grava sull'intera proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

- **Ipoteca volontaria** iscritta c/o l'Ufficio del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso, in data 16.07.2008 ai nn° 8722/1713, di € 247.500,00 a favore di omissis con sede in Torino (C. Fis.:) contro omissis, coniugi in regime di separazione dei beni, derivante da atto notaio del 09.07.2008, rep. n° 16992, atto di concessione di mutuo fondiario di € 165.000,00 da rimborsare in 30 anni. L'Ipoteca grava sull'intera proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Annotazioni: Erogazione a saldo del 16.06.2009 ai nn° 6169/687.

Trascrizioni :

- Verbale di pignoramento immobili trascritto c/o l'Ufficio del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso, in data 06.08.2019, ai nn° 7870/6070, a favore di omissis con sede in Milano (C. Fis.:) contro omissis in forza di atto giudiziario dell'UNEP - Tribunale di Larino del

20.07.2019, rep. n° 833.

II PREZZO BASE (o “ DI RISERVA”) è stabilito in € 16.173,00

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto (OFFERTA MINIMA) per € 12.130,00 ma in tal caso l'ufficio si riserva ai sensi dell'art. 572 cpc, di non far luogo ad aggiudicazione qualora:
-nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o sia ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
-nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 cpc e seguenti, alle condizioni riportate nell'Allegato 1 e nell'ordinanza del G.E.

Entro il termine sopra indicato, a pena di inefficacia, ciascun offerente, dovrà presentare ex art. 571 c.p.c., per ciascun lotto per il quale intende partecipare alla vendita, offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica.

Come partecipare

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”**, accessibile anche tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali www.spazioaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com www.publicomonline.it

Anche per ulteriore informativa vedasi altresì l' “ALL.1-MODALITA'PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA”, in calce al presente avviso, e si consulti il “**Manuale utente**” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che nell'introduzione riporta:

“Il modulo Offerta Telematica permette la compilazione guidata dell'Offerta Telematica per partecipare a un determinato esperimento di vendita. Il presentatore dell'offerta, per partecipare alla vendita telematica, deve pertanto utilizzare il modulo per compilare l'offerta e inviarla all'indirizzo di PEC del Ministero. Il presentatore deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta_XXXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.”

Inoltre: “...Il presentatore può procedere a **firmare digitalmente l'Offerta** (bottone Firma Offerta), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC autorizzata dai Gestori (PEC-ID) per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia” ed **inviarla tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata (PEC).**

Maggiori e ulteriori informazioni sono rinvenibili sul PVP, sui siti di riferimento e sul portale SPAZIO ASTE www.spazioaste.it

Il “Manuale utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contiene tutte le indicazioni per la corretta compilazione e procedura da seguire.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire esclusivamente in via telematica a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Dichiarazione di offerta: essa dovrà contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.). Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento

del prezzo in un tempo superiore a CENTOVENTI GIORNI dall'aggiudicazione (TERMINE SOTTOPOSTO AL REGIME DELLA SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI PROCESSUALI MA NON PROROGABILE);

2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene. (vedi anche "Versamento della cauzione");
3. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà allegato nella busta telematica il certificato CCAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
6. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
7. In caso di dichiarazione di offerta di più soggetti, dovrà essere indicato quello tra gli offerenti che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; ciò dovrà essere indicato in apposita procura conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata avente data non superiore a quella dell'offerta e da allegare all'offerta di acquisto; l'offerta sottoscritta dal soggetto offerente deve riportare l'esatta indicazione delle quote e dei diritti che ciascun offerente intende acquistare; in mancanza il bene sarà trasferito in quota uguale a ciascun offerente.
8. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene, e sottoscritta con firma digitale;
9. Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 dm 3 2/2015 (cosiddetta PEC identificativa), non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la PEC è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dall'art. 17 comma 2, dm 32/2015 il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la PEC dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente.
10. In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Versamento della cauzione e bollo

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

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

Dovrà altresì essere versata, anche tramite bonifico bancario, la somma di € 16,00 per marca da bollo.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente

l'offerta. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, con data valuta pari o antecedente al termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, l'offerta sarà esclusa.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono qui di seguito riportati:

PEI 47/2019 TRIBUNALE DI LARINO

IT88 J054 2441 1300 0000 1000 832 BANCA POPOLARE DI BARI-Filiale di Termoli

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

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.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno pertanto acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**.

Il Professionista Delegato procederà all'apertura dei plichi, all'esame delle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematiche, nel giorno e nell'ora fissati come precedentemente indicato.

Le parti cui il presente avviso sarà comunicato nonché i creditori iscritti non intervenuti cui il presente avviso sarà notificato, anche tramite PEC, sono convocate per la data innanzi indicata e invitate ad assistere.

Ai sensi dell'art. 572 del cpc l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, mentre se il suo valore è inferiore, in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Il Professionista Delegato, inoltre,

RENDE NOTO

Qualora si proceda alla gara telematica tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 cpc, essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "**SINCRONA TELEMATICA**", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett.f) del DM 23.02.2015, n. 32. Essa avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail o chat messa a disposizione dal gestore della vendita).

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

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo non inferiore al 2% del prezzo indicato dal maggiore offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **TRE MINUTI**.

La gara telematica dovrà considerarsi 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.

Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'aggiudicazione, al fine della individuazione dell'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

- il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggior 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;

-a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La partecipazione alla vendita presuppone integrale conoscenza dell'avviso di vendita e dell'Ordinanza di vendita comprensiva dell' Allegato n. 1, della perizia di stima e sue eventuali integrazioni e di ogni ulteriore documentazione eventualmente pubblicata sui siti e sui portali di riferimento, nonché delle normative di legge di riferimento.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. Pertanto non daranno luogo a risarcimenti, indennità, riduzioni di prezzo e risoluzione della vendita forzata,

l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, eventuali oneri e obblighi non considerati o non conoscibili.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze non daranno luogo a risarcimenti, indennità e/o riduzioni di prezzo.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato, ai sensi dell'art.63 disp.att. c.c. è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c, mediante bonifico bancario che si eseguirà sul medesimo IBAN dal quale la somma è pervenuta; i costi del bonifico e il bollo resteranno a carico dell'offerente non aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà versare presso il professionista delegato il saldo prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura- Trib. di Larino emesso da Istituto di credito presente sulla piazza di Termoli; unitamente dovrà essere versato il **fondo per le spese presumibili di trasferimento** nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, o del 10% ove l'acquirente dichiara di avvalersi dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa, mediante bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura – Trib. di Larino, emesso da Istituto di credito presente sulla piazza di Termoli, con avvertenza che ove esso sia insufficiente a coprire le spese di trasferimento dovrà essere integrato nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta del professionista delegato, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Gli eventuali offerenti interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita: a tal fine possono essere contattati gli istituti di credito aderenti all'iniziativa promossa dall'ABI (l'elenco degli Istituti di Credito aderenti è presente sul sito dell' ABI e costantemente aggiornato, e può essere agevolmente consultato all'occorrenza); attualmente si segnalano, per la regione Molise, Tribunale di Larino, la Banca Popolare di Puglia e Basilicata, presso le cui filiali potranno essere richieste maggiori e più dettagliate informazioni.

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito complessivo nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art.41, comma 4, D.Lgs.n.385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax - il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate

bancarie necessarie a questo fine. Ove nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura. L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dall'aggiudicazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art.41, comma 5, D.Lgs.n.385/1993); nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese nel termine di quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva (art.41, comma 5, D.Lgs.n.385/1993).

Per tutte le ipotesi, in caso di mancato versamento del prezzo nei rispettivi termini come indicati, l'aggiudicatario o l'assegnatario saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con conseguente rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.

Sono a carico dell'aggiudicatario acquirente:

le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, trascrizione e voltura, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali);

Sono a carico della procedura: le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, incluse le spese per l'acquisizione da parte del Professionista Delegato dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni dell'immobile, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento, necessarie al fine di consentire al Giudice dell'Esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

Per il caso di irregolarità edilizia del fabbricato, l'aggiudicatario ha facoltà di poterla sanare, se ricorrono i presupposti di legge, a proprie ed esclusive spese, nei termini e secondo le modalità di cui alla legge n.47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Al presente avviso sarà data pubblicità, entro il termine di cui all'art. 490 c.p.c., mediante pubblicazione:

1. sulla rivista "News Paper Aste" con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;
2. sui siti internet: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.spazioaste.it, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della Relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e eventuali ulteriori integrazioni e documenti
3. sul sito: portale delle vendite pubbliche, Ministero della Giustizia (PVP)

A completezza delle indicazioni precedenti e per tutte le informazioni e i chiarimenti circa le modalità di partecipazione alla vendita telematica, predisposizione ed invio dell'offerta, versamento della cauzione, assistenza, esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti e aggiudicazione, (e altro quivi non espressamente specificato) si deve fare riferimento all'Ordinanza di vendita e all'Allegato 1 e alle disposizioni di legge in materia. Le normative di riferimento sono consultabili anche sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove è presente ulteriore informativa, un Manuale e FAQ. Inoltre all'interno del portale www.spazioaste.it è disponibile un Manuale Utente che può essere visionato e consultato.

Per quanto non espressamente indicato e riportato, si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia.

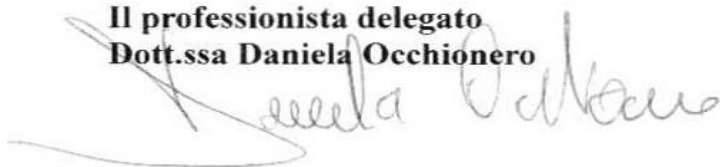
Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss cpc devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, **fatto salvo quanto si è detto precedentemente a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra**

gli offerenti.

Si precisa inoltre **che informazioni più dettagliate sono reperibili sui portali internet già citati** www.spazioaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it **dove si potrà prendere visione anche dell'Ordinanza di vendita e dei relativi allegati, della relazione di stima e degli altri allegati e integrazioni pubblicati, sul PVP** oppure potranno essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato, nominato anche Custode, sito in Termoli alla via Polonia n. 7, **previo appuntamento** chiamando il numero telefonico 0875/705900 dal lunedì al venerdì dalle ore 09.30 alle ore 13.00; per necessità ed urgenze: cell. 347 5307808. per prenotazione visita immobile a mezzo mail: studio.occhioneroprocedure@gmail.com; PEC: danielaocchionero.commercialista@pec.it

Termoli, li 17 GENNAIO 2023

Il professionista delegato
Dott.ssa Daniela Occhionero



ALLEGATO 1

MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA

Come partecipare

1. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali www.spazioaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di casella di **"posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.
2. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il **"Manuale utente"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
3. all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
6. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
7. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.
8. Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dall'art. 17 comma 2, dm 32/2015 il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente.
9. In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato.
10. Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
11. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato, dopo aver eseguito il versamento della cauzione, i cui estremi devono essere indicati nell'offerta.
12. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal

portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

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

Versamento della cauzione

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

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

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà

inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

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

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

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

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

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

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

Mancato funzionamento dei sistemi informatici.

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

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

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

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

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

