

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

**Sezione Esecuzioni Immobiliari Procedura esecutiva
immobiliare R.G.Es. n. 18/2024**

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

Primo esperimento

Il sottoscritto Avv. Lorenza Cuccaro professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 18/2024 visti gli artt. 490 e 570 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **5 novembre 2025 alle ore 12.00 con la continuazione** si procederà, ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c. e dell'art. 22 del D.M. n. 32/2015, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA**– gestore della vendita telematica la società **Procedure Gestite e Servizi Srl** che vi provvederà a mezzo del suo portale **www.progress-italia.it**, dell'unità immobiliare di seguito indicata:

Lotto unico

Appartamento ubicato in Campobasso alla Agostino De Pretis n.42 Scala A, posto al 3° piano all'interno di uno stabile residenziale, interno 8 con annessa pertinenza al piano terra destinata a cantina, riportato nel NCEU al foglio 127, p.lla 105, sub. 38, cat.A/2, clas.3, 5,5 vani, rendita €.568,10.

Detto condominio, la cui realizzazione risale a data antecedente al 1° settembre 1967, è formato da un unico corpo di fabbrica articolato in due scale (scala A e B) che suddividono l'intero edificio che si sviluppa su cinque livelli. La scala A, dalla quale si accede all'appartamento pignorato, serve il corpo di fabbrica di complessivi 5 piani fuori terra. L'area fuori terra di pertinenza condominiale è delimitata in parte da una recinzione e attraverso di essa si raggiungono gli ingressi delle rispettive scale. L'unità immobiliare, il cui impianto di riscaldamento non è collegato all'impianto del condominio, è composto da soggiorno-cucina, un ripostiglio, 2 camere, 2 bagni ed ingresso, le finiture sono di buona fattura e di recente realizzazione in quanto ristrutturato nel 2017. A servizio della stessa risulta esservi una veranda. Dell'appartamento fa parte la cantina, censita con gli stessi identificativi catastali dell'unità residenziale, posta al piano terra a cui si accede dall'ingresso principale della scala A percorrendo un corridoio condominiale. Il locale adibito a cantina risulta

avere un'altezza di 2,70 m ed una superficie di 5,15 m². Il Ctu ha riscontrato delle difformità riguardanti: la realizzazione di un piccolo bagno dove era ubicato un ripostiglio, la diversa disposizione delle camere che ha previsto anche la demolizione di un tramezzo per poter creare un unico ambiente tra cucina e soggiorno, il balcone esposto a nord è stato modificato realizzando una chiusura con finestre in PVC (pertanto non è più una superficie scoperta, ma si configura come una veranda). E' stato quindi apportato un aumento di volume alla originaria costruzione, comunque rientrando nelle tolleranze previste dall'art.34 -bis comma 1 lett.c) del DPR n.380/2001 essendo la superficie utile superiore a 100 mq e, quindi, non costituisce violazione edilizia l'incremento di cubatura in quanto contenuta nel 4%. Ad oggi non sono presenti richieste di sanatoria per le irregolarità urbanistiche per i lavori di manutenzione straordinaria effettuati dall'esecutato. **Per sanare le difformità urbanistiche riscontrate nell'abitazione sarà necessario, a dire del CTU, presentare una S.C.I.A. in sanatoria e versare oltre alle sanzioni, anche gli oneri concessori per un costo complessivo, comprensivo di progettazione, direzione lavori e successiva variazione catastale, stimato in € 7.000,00.**

Non risultando agli atti della procedura l'Attestato di Prestazione Energetica lo stesso dovrà essere acquisito a cura e spese dell'aggiudicatario prima che sia emesso il decreto di trasferimento.

PREZZO BASE STABILITO € 106.222,00

OFFERTA MINIMA € 79.666,50

RILANCIO MINIMO € 2.100

Si precisa che in fase di presentazione offerte e/o di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e 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, pubblicata sul sito www.progressitalia.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. La vendita è a corpo e non a misura e gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi ivi per intero richiamata e trascritta), eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 comma, e art. 587, comma 1, c.p.c.). La presente 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 quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate, 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 cancellate a cura e spese della procedura (ad eccezione delle eventuali formalità non suscettibili di cancellazioni, già indicate nella descrizione degli immobili). 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.progress-italia.it, www.progress-immobili.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 giudiziario a chiunque vi abbia interesse.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo (*ex art. 560, ultimo comma, c.p.c.*), con spese a carico della procedura.

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.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

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 delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

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

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

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di

credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Il Gestore della vendita telematica è la società Procedure Gestite e Servizi S.r.l.

Il portale del gestore della vendita telematica per l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara è www.progress-italia.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta deve essere redatta utilizzando il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, in alternativa accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>). Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente con modalità telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, munito di procura notarile a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia anzidetto.

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Dunque, ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate, entro le ore 12 del 3 novembre 2025, 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 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 le offerte ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica appositamente rilasciata da un gestore PEC.

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

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

Nello specifico, le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè il professionista delegato alla vendita);*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al 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;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto mediante modalità telematica dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal D.M. citato, i dati seguenti:

a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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);

b) 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, comma 2, del D.M. n. 32 del 26/02/2015;

- c) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei 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;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) 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, comma 3, c.p.c.);
- k) il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- o) 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;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito;
- q) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati, precisando che **nel termine fissato per il versamento del saldo 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 comma, c.p.c. e art. 587, comma 1, c.p.c.).

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. la documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di bonifico effettuato per la cauzione), 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 7, 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 l'estratto per riassunto 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 del Giudice Tutelare;
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 della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

8. se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta e che è il titolare della casella di posta elettronica certificata che inoltra al Ministero l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
9. se l'offerta è fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, copia per immagine della procura speciale notarile o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale o copia autentica della procura generale;
10. dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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 **Procedure Gestite e Servizi srl, al seguente IBAN: IT 63Y0310422903000000400014.**

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico dovrà riportare la causale “versamento cauzione, Proc. Es. n. 18/2024 R.G.E. Trib. Campobasso” e 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 D.P.R. n. 447/2000.

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://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 <https://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.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., comma 3, c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. Si potrà procedere

all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.progress-italia.it.

L'esame delle offerte telematiche avrà luogo il giorno 5 novembre dalle ore 12:00 e a seguire.

Il professionista delegato esaminerà le offerte e delibererà sulla convenienza delle stesse. 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.progress-italia.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.

In caso di offerta unica:

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

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

Nel caso di unico offerente, l'offerta dà diritto all'acquisto del bene se è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.

Se l'offerta è inferiore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base, il professionista delegato 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.

Si precisa che, in caso di un'unica offerta, si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita, non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita ed in caso di mancata connessione telematica al portale.

In caso di pluralità di offerte valide:

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.

Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato in precedenza.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute da parte del professionista delegato.

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

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 c.p.c.

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 professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede ad assegnare l'immobile al creditore che ne ha fatto richiesta.

Nel caso in cui 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.

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 5 novembre 2025 alle ore 12:00, subito dopo il controllo delle offerte, fino al 7 novembre alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine finale, 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.

Il giorno 7 novembre 2025 alle ore 12:00 e seguenti, ovvero successivamente alla scadenza 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, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi precedentemente indicati in ordine di priorità (ovvero offerta più alta, o, in caso di pari offerta, quella assistita da cauzione più elevata, o, in caso di 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 ovvero 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.

TERMINE PER IL SALDO PREZZO

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, prevista dal 01 agosto al 31 agosto di ogni anno) 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 delegato); 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, **pena la decadenza dall'aggiudicazione, 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 anticiclaggio).**

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 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, sul valore aggiunto ove dovuta, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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; in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione) il delegato, verificata l'esistenza delle condizioni legittimanti l'istanza, 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.

Si evidenzia inoltre che:

- a. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- b. gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- c. l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti www.ivgmolise.it, www.progress-italia.it, www.progress-immobili.it;
- d. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- e. maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura 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;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica (APE), che invece dovrà essere fornita a cura e spese dell'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita, si applicano le vigenti norme di legge. Il Custode giudiziario dell'immobile è l'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Campobasso, presso il quale sarà possibile prenotare la visita dell'immobile, telefonicamente 0874/416150, via e-mail, ovvero con le diverse modalità di quest'ultimo indicate.

Maggiori informazioni potranno richiedersi all'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Campobasso alla via Galanti, n. 19 (tel. 0874/416150) e presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Lorenza Cuccaro, in Campobasso (CB), alla Via A.cardarelli n.23, (Mobile: +39 320/4554861; E-mail: lorenza.cuccaro@avvocationline.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: info@prograss-italia.it oppure contattare Porcedure Gestite e Servizi Srl al numero 0341 593511, dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, oppure recarsi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso – Piano I – Piazza Vittorio Emanuele, II, n. 2, in orari di ufficio, previa prenotazione.

Della presente vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione, almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "PVP - Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1, e dell'art. 631-bis c.p.c., unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., a cura del soggetto designato quale legittimato a tale incombente Procedure Gestite e Servizi Srl;
- inserzione, per estratto, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., sui principali portali privati immobiliari, ossia Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, nonché sul sito Subito.it e sul periodico Newspaper Aste;
- pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, sui siti internet www.ivgmolise.it, www.progress-italia.it, www.progress-immobili.it, unitamente a copia della ordinanza di vendita e della relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
- nei soli casi di terreni, abitazioni o locali adibiti a deposito o autorimessa ovvero all'esercizio di piccole attività commerciali o artigianali, almeno 25 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, a mezzo di pubblici manifesti da affiggersi nel centro abitato del Comune in cui sono situati gli immobili oggetto della vendita.

Campobasso, 26 giugno 2025.

Il professionista delegato

Avv. Lorenza Cuccaro