TRIBUNALE DI BENEVENTO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 152/2024 R.G. es.

AVVISO DI ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto **avv. Linda Perugini**, con studio in Benevento alla via Croce Rossa, n. 55 (tel. e fax 0824/311441 - indirizzo di posta elettronica certificata: *avvlindaperugini@puntopec.it*), nominato professionista delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. nell'ambito della procedura in epigrafe con ordinanza resa dal G.E. del Tribunale di Benevento, dott. A. Cubelli, in data 05.11.2025;
- esaminata la relazione di stima dell'esperto nominato, Geom. Giuseppe Zullo, datata 08.08.2025;
- visti gli artt. 569 ss. c.p.c., nonché la normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. ed al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, tenuto conto che la prima vendita, senza incanto, non ha avuto luogo per mancanza di offerte e che non vi sono state domande di assegnazione, ritenuto di fissare la seconda vendita al prezzo base ridotto di un quarto, come disposto dal G.E. nell'ordinanza di delega:

AVVISA

- che il giorno **11 Febbraio 2027**, alle ore **16:00**, innanzi a sé alla via G. Piranesi, n. 1, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, secondo le condizioni appresso indicate, del seguente bene immobile, posto in vendita per l'intero (mille/millesimi) della piena proprietà:

LOTTO unico:

Abitazione di tipo civile con box auto, sito in San Bartolomeo in Galdo (BN) alla via 9/11, n. 62, censito nel locale catasto fabbricati al **foglio 91, particella 445, sub. 10**, cat. A/2, classe 3, cons. 6 vani, superficie totale 114 mq.; superficie totale escluse aree esterne 107 mq., rendita euro 495,80. L'appartamento è ubicato al piano terzo ed è servito da ascensore condominiale; esso si compone di un ingresso, soggiorno cucina con disimpegno; due bagni e due camere da letto. L'appartamento è in buono stato di manutenzione. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica, infissi in legno con doppi vetri; all'interno del soggiorno è presente un camino. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a metano con elementi terminali con termosifoni in alluminio. Il locale box è costituito da un unico locale di 24,30 mq. L'esperto ha dichiarato la conformità urbanistica. Le spese condominiali sono di euro 28,00 mensili. L'esperto ha dichiarato la mancanza di conformità catastale, specificando che per la regolarizzazione della stessa e della CILA in sanatoria, necessaria a motivo della presenza di una difformità occorre sostenere una spesa quantificata in euro 5.733,00, che sarà a carico dell'aggiudicatario, del quale si è già tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di base d'asta del lotto. Su di ½ del bene vi è l'esistenza di un diritto di abitazione non opponibile alla procedura in quanto trascritto successivamente all'ipoteca del creditore procedente.
Il bene posto in vendita, attualmente occupato dall'esecutato, è stato stimato dall'esperto in euro 100.075,27.

Prezzo base	**Euro**	**75.056,45**
Offerta minima efficace	**Euro**	**56.292,33** (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	**Euro**	**2.500,00**
Cauzione (importo minimo)	**10 %**	**del prezzo offerto**

INFORMAZIONI GENERALI

Il predetto immobile, meglio descritto nella relazione di stima in atti, che deve intendersi qui per integralmente trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene, viene posto in vendita, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, le accessioni, le ragioni e le azioni, nonché le servitù attive e https://www.clienscube.it/ui/0001/app/ - /pdapassive. 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. La trascrizione del pignoramento ed eventuali iscrizioni ipotecarie esistenti al momento della vendita saranno cancellate con il decreto di trasferimento. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'assoggettamento dei beni ad IVA o ad imposta di registro sarà determinato al momento del trasferimento, anche sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici finanziari, nonché del regime fiscale dell'esecutato.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è la **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**.
Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.fallcoaste.it**.
Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato, avv. Linda Perugini – cell. 331/3332988 – mail: avvlindaperugini@gmail.com.
Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e segg. del Decreto 26 febbraio 2015 n. 32, di seguito riportati, e andranno depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia:

***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;
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 comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 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-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, 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.*

***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 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.*

***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*

comma 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, comma 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, comma 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 del codice di procedura civile. 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.*

Tutti, **tranne il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge**, possono presentare un'offerta di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Le offerte di acquisto in bollo (il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "pagamento di bolli digitali" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo "**https://pst.giustizia.it**") potranno essere presentate **unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale** (munito di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti) **anche a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c.**, sino alle **ore 12:00** del giorno (**10 Febbraio 2027**) precedente la data (11 Febbraio 2027) fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "**offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**".

SARANNO DICHIARATE INAMMISSIBILI LE OFFERTE PROVENIENTI DA PRESENTATORI DIVERSI DAI SOGGETTI SUINDICATI (OFFERENTE O PROCURATORE LEGALE).

A pena d'inammissibilità l'offerta 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 casella di posta elettronica certificata **(dell'offerente o del suo procuratore legale)**; in alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15).

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

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/15.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascun lotto posto in vendita l'offerta di un solo soggetto. D*opo la prima, le altre offerte fatte pervenire dallo stesso presentatore e relative al medesimo lotto saranno dichiarate inammissibili.* La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

Anche ad integrazione di quanto previsto dal modulo ministeriale, si precisa che l'offerta dovrà contenere: 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto al quale andranno intestati gli immobili (**non sarà possibile intestare gli immobili 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 (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, autenticata da pubblico ufficiale, da allegare all'offerta). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dai genitori esercenti la relativa responsabilità, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persone giuridiche o di enti non personificati, dovrà essere allegato certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la competente Camera di Commercio (o dal registro delle persone giuridiche) e/o visura camerale, da cui risultino la vigenza ed i poteri di rappresentanza, la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, e, in caso di sistema di amministrazione collegiale, copia anche per immagine di estratto autentico del verbale di delibera autorizzativa da parte del competente organo; 2) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura (**Tribunale di Benevento**); 3) l'anno ed il numero di ruolo generale della Procedura (**n. 152/2024**); 4) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta (**Lotto unico**); 5) la descrizione del bene; 6) l'indicazione del referente della procedura e cioè del Delegato alle operazioni di vendita (**avv. Linda Perugini**); 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; 8) l'indicazione del prezzo offerto: all'uopo, viene specificato che l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra specificato, sicché sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari ad euro **56.292,33** (cinquantaseimiladuecentonovantadue/33), salvi i poteri posti in capo al Professionista delegato dall'art. 572 c.p.c.; 8) il termine, perentorio e non soggetto a sospensione feriale, che - a pena di esclusione - non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, entro il quale sarà versato il saldo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata) e degli oneri accessori, salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Professionista delegato ai fini della individuazione della migliore offerta: tanto con la specificazione che, in mancanza di indicazione di un termine per il pagamento del saldo, esso si intenderà pari a centoventi giorni dalla aggiudicazione; 9) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; 10) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN - o codice similare - composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN; non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini); 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; 12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste (**a pena di inammissibilità dell'offerta sia la casella di posta elettronica certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere al presentatore (offerente o procuratore legale)**; 13) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita e di conoscere lo stato attuale dell'immobile staggito oggetto di vendita; 14) la dichiarazione di volere usufruire, in caso di aggiudicazione, di agevolazioni fiscali, ove ne sussistano i presupposti; 15) la dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, sia dell'attestato di prestazione energetica (nel caso l'immobile staggito ne sia sprovvisto).

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta vanno allegati: a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano; b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto - laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) - l'offerta sarà dichiarata inammissibile; c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; d) se l'offerta è fatta a mezzo di Avvocato, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata; e) se l'offerente è una società o persona giuridica, copia del certificato del Registro delle Imprese e/o visura camerale attestante i poteri rappresentativi del legale rappresentante, risalente a non più di tre mesi, e, in caso di sistema di amministrazione collegiale, copia, anche per immagine, di estratto autentico del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente; f) 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; g) copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale; h) dichiarazioni relative allo stato civile, alla presa visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita, alla conoscenza dello stato attuale dell'immobile staggito oggetto di vendita, alla

volontà di usufruire in caso di aggiudicazione di agevolazioni fiscali, ove ne sussistano i presupposti, alla dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica (nel caso l'immobile staggito ne sia sprovvisto), **effettuate in separato modulo**; i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica, con la precisazione che la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.
Tutte le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta deve essere allegata, pena la sua inammissibilità, prova del versamento della cauzione **pari almeno al 10% del prezzo offerto**. La cauzione andrà versata esclusivamente a mezzo bonifico sul seguente conto corrente acceso dal professionista delegato ed intestato e vincolato alla procedura in oggetto:

Conto corrente aperto presso la Banca Sella S.p.A., filiale di Benevento
IT16E0326815001052617665780 - Causale: Proc. n. 152/2024 R.G.E.I. - ***indicare data della vendita***

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro il giorno precedente alla vendita. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'Istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta. L'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dallo stesso per il versamento della cauzione.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, ed all'invio della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml insieme all'offerta completa. **Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica**, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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 telematicamente il giorno fissato per la vendita.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno **22 Luglio 2026**, alle ore **16:00**; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.
Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.
Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.
La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità.
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.
Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:
- solo nel corso del primo esperimento di vendita, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un 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 (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- in ogni esperimento di vendita, compreso il primo, 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.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di **24 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè **rilanci, nel rispetto dell'importo minimo, che viene qui fissato nella misura di euro 3.000,00 (tremila/00), a pena di inefficacia**; **qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento**; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: **a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta)**, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

TERMINE PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine perentorio per il deposito del saldo del prezzo e delle spese **(non assoggettato a sospensione nel periodo feriale)** sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva al deposito telematico dell'offerta stessa, ovvero trasmettendogli a mezzo PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al 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 ed eventualmente i documenti comprovanti i 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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore, **entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (termine perentorio non assoggettato a sospensione nel periodo feriale)**.

2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine perentorio per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c.., così come individuata dal professionista delegato. La somma residua dovrà essere versata mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, **anche nell'ipotesi di cui al punto precedente**. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del 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 Euro ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito Notar ..... del ..... (Rep. n. ……) 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 ..... 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.

4. **Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo**, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto a versare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli poste a suo carico. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. **Sotto la propria responsabilità è, inoltre, tenuto a rendere la dichiarazione ai sensi dell'art. 22 D. Lgs. n. 231/2007**, che il professionista delegato depositerà, unitamente alla minuta del decreto di trasferimento.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo che di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita sarà data, cumulativamente, pubblica notizia:

a. **a cura del professionista delegato** mediante inserimento del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

b. **a cura della società Gruppo Edicom S.p.A.**, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita, mediante: - pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e di copia della relazione dell'esperto stimatore, con allegate planimetrie ed almeno n. 3 foto del compendio pignorato, in versione privacy sul sito internet www.*asteannunci.it*; - pubblicazione sui siti internet *www.asteavvisi.it* e *www.rivistaastegiudiziarie.it* di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, insieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;

c. **a cura della società Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l.**, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita, mediante: - pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e di copia della relazione dell'esperto stimatore, con allegate planimetrie ed almeno n. 3 foto, in versione privacy sul sito internet *www.ivgnapoli.fallcoaste.it*, *www.ivgnapoli.it*, *www.fallcoaste.it*; - pubblicazione sul bollettino edito da IVG Napoli di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima efficace, insieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;

d. **a cura del professionista delegato** mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN), ove è ubicato l'immobile staggito.

RENDE NOTO CHE

a) 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 D.P.R. 06.06.2001, 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;

b) 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;

c) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) **l'immobile viene venduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a cura della procedura e con spese poste a carico dell'aggiudicatario**;

e) l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560 co. 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo; in caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

f) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili staggiti, oggetto di vendita, sarà disponibile per la consultazione sui siti internet innanzi indicati;

g) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

h) **le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (PVP), come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode giudiziario ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.**

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio, innanzi indicato, sotto la propria responsabilità.

La partecipazione alla vendita giudiziaria presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

AVVERTE CHE

a) in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a mesi 24, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo; l'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c..

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessario avvalersi di mediatori e/o agenzie immobiliari. **Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il professionista delegato (nonché referente della procedura) ed il custode giudiziario**. Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo rimarrà ad esclusivo carico dell'interessato. Eventuali chiarimenti e/o delucidazioni, potranno essere richiesti al Professionista delegato alla vendita, nonché Custode giudiziario, avv. Linda Perugini – cell. 331/3332988 – mail: *avvlindaperugini@gmail.com*; ed al gestore della vendita (Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (e-mail: aste@fallco.it – 0444-346211); **quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta.**

Il presente avviso verrà notificato, ex art. 569, ultimo comma, c.p.c., almeno 30 giorni prima della vendita, agli eventuali creditori iscritti ex art. 498 c.p.c., non comparsi, nonché comunicato alle parti costituite e trasmesso al G.E. del Tribunale di Benevento.

Benevento, 20.11.2026

Il Professionista delegato
avv. Linda Perugini