

TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 109/2023 R.G.E.
riunita alla procedura esecutiva immobiliare n. 143/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Carmen Rosita Cecchetti, professionista delegata ex art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Benevento, dott. Vincenzo Landolfi, nella procedura esecutiva immobiliare n. 109/2023 R.G.E., riunita alla n. 143/2024 R.G.E., visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **20 gennaio 2027**, entro le ore **12:00**, è fissato il termine per la presentazione delle offerte telematiche e che il giorno **21 gennaio 2027**, alle ore **16:00**, presso lo studio della professionista delegata in Durazzano (BN), Via San Pietro n. 8, avranno inizio le operazioni della

PRIMA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, dei seguenti immobili staggit:

LOTTO UNICO

Intera proprietà, per la quota di 1000/1000, di compendio immobiliare sito nel Comune di Arpaia (BN), Via Tairano n. 14, costituito da fabbricato ad uso abitativo di tipo economico, articolato su due livelli fuori terra, con corte/giardino recintata pertinenziale.

Il fabbricato, riportato in Catasto Fabbricati al **Foglio 3, particella 732, subalterno 6**, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, piano T-1, rendita catastale euro 658,48, è composto da piano terra destinato a deposito, accessibile dalla particella 13, costituito da due locali e w.c., con altezza netta di circa m 3,00 e superficie commerciale di circa mq 71,00, e da piano primo destinato ad abitazione, accessibile mediante scala esterna, composto da quattro locali, w.c. e disimpegno, con altezza netta di circa m 2,70 e superficie commerciale, comprensiva di balconi e terrazzo coperto, di circa mq 148,90.

La corte/giardino recintata è identificata al Catasto Terreni del Comune di Arpaia al **Foglio 3, particella 13**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 270, R.D. euro 3,21, R.A. euro 1,81. Detta particella funge sostanzialmente da corte del fabbricato e ne consente l'accesso; sulla stessa ricadono parte del fabbricato staggitto, una piccola tettoia, piante ornamentali e un accesso pedonale munito di cancelletto.

ACCESSO AL COMPENDIO - La relazione di stima precisa che al fabbricato si accede attraverso la particella 13 e, nello stato di fatto rilevato dall'esperto stimatore, anche attraverso la particella 1330 del Foglio 3. La particella 1330 non è compresa nel lotto in vendita e risulta intestata a soggetti terzi. Tale indicazione ha carattere meramente descrittivo dello stato dei luoghi e non comporta riconoscimento dell'esistenza di servitù o di altri diritti reali sulla predetta particella, non risultando dalla relazione di stima servitù prediali formalmente accertate. Gli interessati sono pertanto invitati a prendere integrale visione della perizia e della documentazione della procedura, anche con specifico riguardo alle modalità di accesso al compendio.

Confini: il fabbricato, particella 732 sub 6, confina a nord con particella 1351, ad est con particella 13, a sud con particella 1291, ad ovest con particella 1352. La corte/giardino, particella 13, confina a nord con particelle 593 e 592, ad est con particella 897, a sud con particella 1330, ad ovest con particelle 732 e 1291, salvo altri e più esatti confini.

Stato di possesso: gli immobili pignorati risultano nella disponibilità della parte esecutata e del suo nucleo familiare.

Condizioni generali: il fabbricato risulta in buono stato di conservazione generale, senza danni ascrivibili a dissesti strutturali; le pareti dei vani al piano terra presentano, tuttavia, segni di pregresse infiltrazioni e necessitano di interventi manutentivi, come indicato nella relazione di stima.

Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Dalla relazione di stima risulta che la costruzione è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Per il fabbricato risulta presentata D.I.A. ex art. 2 L.R. Campania n. 19/2001, prot. n. 4496 del 22 dicembre 2005, per lavori di manutenzione straordinaria al piano primo dell'immobile ubicato in Via Tairano n. 14, Foglio 3, particella 732 sub 6. Manca il certificato di agibilità. Dal certificato di destinazione urbanistica richiamato in perizia la zona risulta classificata, secondo il vigente P.R.G., in Zona B.

La costruzione presenta irregolarità urbanistico-edilizie, consistenti, in particolare, nella realizzazione di una tettoia sul lato est del fabbricato al piano terra in assenza di autorizzazione, nonché difformità tra le dimensioni geometriche rilevate in sede di sopralluogo e quelle riportate nelle planimetrie catastali. Secondo la relazione di stima, le difformità urbanistico-edilizie possono essere regolarizzate mediante istanza di sanatoria al Comune; per le difformità catastali occorre procedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Sulla particella 13 risulta inoltre annotata in Catasto la "Riserva 1 - inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi"; il CTU riferisce che, essendo trascorso oltre un ventennio dall'annotazione, la riserva può essere cancellata previa istanza del proprietario all'Agenzia delle Entrate. Gli oneri complessivi per sanatoria urbanistico-edilizia e regolarizzazione catastale sono stati stimati in euro 4.000,00.

La costruzione è priva del requisito dell'agibilità. Tutti i costi e gli oneri inerenti alla sanatoria urbanistico-edilizia, all'aggiornamento catastale, al conseguimento dell'agibilità e all'acquisizione delle certificazioni e attestazioni previste dalle norme vigenti resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985, nei termini di legge.

Nella relazione di stima non risulta indicata attestazione di prestazione energetica. L'aggiudicatario, con la partecipazione alla vendita, dispensa gli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, ove mancante.

Formalità, vincoli e oneri

Dalla relazione di stima risultano, tra le formalità pregiudizievoli, due pignoramenti immobiliari e un'ipoteca volontaria, come meglio indicato negli atti della procedura. Le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili risultano dalla documentazione ipo-catastale, dalla certificazione notarile e dagli atti delle procedure riunite e saranno trattate secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione e dalla normativa vigente. La perizia non indica convenzioni matrimoniali opponibili, diritti di prelazione di coeredi, vincoli di prelazione dello Stato, servitù prediali formalmente accertate, atti di asservimento, usi civici o ulteriori diritti di prelazione, salvo quanto meglio precisato negli atti e nella relazione di stima.

Quanto ai vincoli urbanistici e ambientali, dalla relazione di stima risulta la presenza di vincolo idrogeologico ex art. 23 L.R. Campania n. 11/1996 e s.m.i. - Zona 1; risultano assenti, secondo la perizia, vincoli paesaggistici ex D.Lgs. n. 42/2004, vincoli archeologici, rischio frana, rischio idraulico, area SIC/Natura 2000, Parco Regionale del Partenio e usi civici.

Determinazione del prezzo

Prezzo base d'asta del lotto	Euro 109.000,00
Offerta minima efficace, pari al 75% del prezzo base	Euro 81.750,00
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro 3.000,00
Cauzione minima	10% del prezzo offerto

Tutti gli immobili staggiti predetti, oggetto di vendita, sono meglio descritti e identificati nella perizia estimativa depositata agli atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

Modalità vendita telematica asincrona

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la professionista delegata e custode giudiziario Avv. Carmen Rosita Cecchetti, con studio in Durazzano (BN), Via San Pietro n. 8, tel. 0823 719914, cell. 338 6955080, PEC avvcarmenrositacecchetti@puntopec.it, alla quale gli interessati potranno rivolgersi per eventuali chiarimenti e per le attività di legge, fermo restando che le richieste di visita dovranno essere inoltrate tramite l'apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche.

1. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26 febbraio 2015 n. 32, artt. 12 e seguenti, e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

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., personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore legale dovrà essere munito di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Le offerte di acquisto in bollo potranno essere presentate unicamente dall'offerente, da uno degli offerenti, dal legale rappresentante della società offerente o dal procuratore legale munito di procura speciale, sino alle ore 12:00 del giorno precedente la data 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. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da presentatori diversi dai soggetti sopra indicati. 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, nei limiti di operatività del relativo sistema.

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 del D.M. n. 32/2015.

Il medesimo presentatore può far pervenire, per ciascun lotto posto in vendita, l'offerta di un solo soggetto. Dopo 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, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

2. Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, i corrispondenti dati del coniuge; per escludere il bene dalla comunione legale dovrà essere allegata dichiarazione del coniuge non offerente ex art. 179 c.c., autenticata da pubblico ufficiale;
- se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, i dati e la documentazione del soggetto che sottoscrive l'offerta, con autorizzazione del Giudice Tutelare ove necessaria;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o ente, certificato del Registro delle Imprese e/o visura camerale attestante i poteri rappresentativi e, se del caso, delibera autorizzativa dell'organo competente;
- ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, anno e numero di ruolo generale, numero del lotto, descrizione del bene, indicazione del referente della procedura e data e ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso;
- termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, termine perentorio non soggetto alla sospensione nel periodo feriale;
- importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- data, orario e numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma;
- indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni, nonché recapito di telefonia mobile del presentatore;
- dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita e di conoscere lo stato attuale dell'immobile staggito oggetto di vendita;
- dichiarazione di voler usufruire, in caso di aggiudicazione, di agevolazioni fiscali, ove ne sussistano i presupposti;
- dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, ove mancante.

Le dichiarazioni e i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. Documenti da allegare all'offerta

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, se del caso, del coniuge in comunione legale dei beni;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni e intende acquistare il bene a titolo personale, copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge non offerente prevista dall'art. 179 c.c., autenticata da pubblico ufficiale;
- per il soggetto straniero non comunitario, copia del permesso di soggiorno o indicazione del titolo che legittimi l'acquisto di beni in Italia, compresa la condizione di reciprocità ove richiesta;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto, laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato, l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- se l'offerta è formulata da più persone, procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- se l'offerta è fatta a mezzo di procuratore legale, procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- se l'offerente è società o persona giuridica, certificato del Registro delle Imprese e/o visura camerale attestante i poteri rappresentativi, risalente a non oltre tre mesi, e, se necessario, delibera autorizzativa;
- se il soggetto offerente è minorenne o incapace, provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- dichiarazioni separate relative a stato civile, presa visione della perizia e dell'avviso, conoscenza dello stato dell'immobile, agevolazioni fiscali e dispensa dalla produzione delle certificazioni mancanti;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica, salvo esenzione; la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

4. Versamento della cauzione

All'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, prova del versamento della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto. La cauzione dovrà essere versata esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente acceso dalla professionista delegata e intestato alla procedura RGE n 109/2023

IBAN:IT3800538775490000004749605

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. L'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

5. Pagamento del bollo

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari ad euro 16,00, in modalità telematica, salvo esenzione ai sensi di legge, e all'invio della ricevuta di avvenuto pagamento in formato .xml insieme all'offerta completa. Il pagamento del bollo potrà essere effettuato accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

6. 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.

7. 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 e all'ora indicati nel presente avviso. Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo con le credenziali personali trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni alla casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nel presente avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. La professionista delegata, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

In caso di offerta unica, qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta. Se l'unica offerta è inferiore, nei limiti di un quarto, al prezzo base, si procederà secondo quanto disposto dall'ordinanza di delega e dagli artt. 572 e ss. c.p.c., tenendo conto dell'eventuale presenza di istanze di assegnazione.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il termine cada di sabato o in giorno festivo. Durante la gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso, 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, e così di seguito sino alla mancata effettuazione di rilanci 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 a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, la vendita sarà disposta a favore del migliore offerente secondo i criteri indicati nell'ordinanza di delega, salvo il caso di prezzo offerto inferiore al valore d'asta e presenza di istanze di assegnazione.

8. Termine per il saldo prezzo

In caso di aggiudicazione il termine perentorio per il deposito del saldo prezzo e delle spese, non soggetto a sospensione nel periodo feriale, sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Qualora non sia stato

indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

9. Offerta per persona da nominare

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare alla professionista delegata, 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 trasmettendo via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

10. Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare alla professionista delegata, 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 e autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento sarà effettuato a favore del creditore. Gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione restano 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, in mancanza o in caso di indicazione di termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita, termine perentorio non soggetto a sospensione nel periodo feriale.
2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c. e secondo le indicazioni della professionista delegata; la somma residua dovrà essere versata sul conto della procedura.
3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso a 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 secondo le modalità indicate dalla professionista delegata.
4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227/2015 alla professionista delegata incaricata della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché degli importi delle imposte di cancellazione poste a suo carico.
5. L'importo complessivo degli oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dalla professionista delegata successivamente all'aggiudicazione. L'aggiudicatario è inoltre tenuto a rendere, sotto la propria responsabilità, la dichiarazione ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. n. 231/2007.
6. 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 prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre all'eventuale condanna ex artt. 587, comma 2, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

Disciplina della pubblicità della vendita

Della vendita sarà data pubblica notizia a cura della professionista delegata:

1. mediante inserimento della presente ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi degli artt. 490, comma 1, e 631-bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

2. attraverso la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (email info@astegiudiziarie.it, telefono 0586/20141), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita, mediante pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e di copia della relazione dell'esperto stimatore, con allegate planimetrie e almeno tre foto e/o riproduzione video del compendio pignorato, in versione privacy, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.subito.it; pubblicazione sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale, in versione digitale; pubblicazione, se richiesta dal creditore, su uno o più dei seguenti siti: www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it e/o www.asteanunci.it; pubblicazione, se richiesta e solo per immobili di valore superiore a euro 300.000,00, sul quotidiano "Il Mattino - edizione locale" di un estratto dell'avviso;
3. mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune in cui si trova l'immobile pignorato.

La documentazione da pubblicare dovrà essere predisposta in versione privacy, senza riferimenti a generalità e dati personali idonei a identificare il debitore, eventuali soggetti estranei alla procedura, parenti, confinanti, conduttori o altri terzi, e senza fotografie contenenti espliciti riferimenti a persone.

Rende noto

- a) che 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. 6 giugno 2001 n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che 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 eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, compresi quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, anche se occulti o 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) che 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) che 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) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione con dichiarazione 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) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra indicati;
- g) che 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) che le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione presente nella scheda del lotto sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Le richieste presentate da soggetti professionali per conto terzi potranno essere rifiutate se non accompagnate dal documento d'identità dell'interessato all'acquisto e da quanto altro il custode ritenga necessario per l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

Avverte

- a) che 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 ventiquattro, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo; l'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto;

b) che, 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 la professionista delegata, quale referente della procedura, e il custode giudiziario. Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste e il Tribunale e ogni eventuale costo rimarrà ad esclusivo carico dell'interessato.

Eventuali chiarimenti e/o delucidazioni potranno essere richiesti alla professionista delegata e custode giudiziario Avv. Carmen Rosita Cecchetti, con studio in Durazzano (BN), Via San Pietro n. 8, tel. 0823 719914, cell. 338 6955080, PEC avvcarmenrositacecchetti@puntopec.it, e al gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., email assistenza@astetelematiche.it, telefono 0586/20141, sito www.astetelematiche.it, il quale potrà fornire assistenza alla compilazione e al deposito dell'offerta.

Durazzano, 21 ottobre 2026

La professionista delegata
Avv. Carmen Rosita Cecchetti