TRIBUNALE DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 77/2024 R.G.E.

La sottoscritta **dott.ssa Ivana Jamiceli**, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Benevento, **Dott. Vincenzo Landolfi**, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **23.12.2026** alle ore **11:15,** presso la "SALA ASTE TELEMATICHE", allestita al secondo piano del Tribunale di Benevento, via Raffaele De Caro n. 7, si svolgerà la

PRIMA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

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

LOTTO UNICO

Intera proprietà di un immobile (A/2) sito in Ariano Irpino (AV) alla via Rione Martiri n. 2.

Trattasi di un unico appartamento ubicato al secondo ed ultimo piano facente parte di un fabbricato nel Comune di Ariano Irpino, avente accesso da via Martiri (Rione Martiri Nuovo) a mezzo di strada privata, e precisamente composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, due vani letto e bagno, per complessivi vani catastali 5,5, confinante con vano scala, sottostante proprietà di terzi. Finitimo alla via pubblica e all'interno del centro abitato ove si svolge normale attività commerciale e residenziale, con esposizione/affaccio verso mezzogiorno e settentrione. Trattasi di un solo lotto.

L'immobile - composto da appartamento per uso abitativo – risulta in una zona centrale del Comune di Ariano Irpino, sobria e ben servita da mezzi ed esercizi. Si ha accesso direttamente

dalla strada pubblica che mette in comunicazione il portone d'ingresso dell'edificio con quest'ultima attraverso un camminamento.

L'edificazione dell'unità immobiliare è stata realizzata in virtù della licenza edilizia n. 95/1966 e successiva Variante / licenza n. 1035/1970. Dalla lettura degli allegati grafici/descrittivi acclusi alle predette licenze edilizie si nota che la costruzione prevedeva la realizzazione di due unità immobiliari da destinare ad uso abitativo al piano terra e al piano primo, unitamente a un locale deposito al piano semi- terrato, mentre non fa riferimento al piano secondo, invero quest'ultimo viene indicato solamente in una sezione e nei prospetti.

In definitiva dell'intera unità immobiliare al piano secondo, censita in catasto come civile abitazione, ed oggetto di esecuzione immobiliare, da quanto è stato possibile accertare non risulta destinata all'uso residenziale.

Lo stato di fatto appare corrispondere a quanto raffigurato negli allegati grafici acclusi alle due licenze edilizie mentre sussiste dissonanza con la destinazione d'uso, pertanto appaiono difformità urbanistiche. Pertanto bisogna chiedere un mutamento di destinazione d'uso dell'unità immobiliare, verosimilmente, da sottotetto non abitabile a sottotetto abitabile. Come meglio descritto nella perizia di stima.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciale

Attrazioni paesaggistiche: paesaggio storico

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: S.S.90

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali, pubblici

I beni vengono meglio descritti nella perizia di stima.

Stato di manutenzione generale del lotto: Discreto.

Identificazione catastale: Abitazione di tipo civile (A/2): NCEU di Ariano Irpino (AV) al foglio 46 particella 451 subalterno 4 (appartamento ubicato al 2° piano);

Stato Occupazionale del lotto: Libero.

Regolarità Urbanistica, Amministrativa e Catastale: Dalla perizia di stima emerge, che la categoria catastale non coincide con la destinazione urbanistica.

Conformità edilizia: Lo stato di fatto appare corrispondere a quanto raffigurato negli allegati grafici acclusi alle due licenze edilizie mentre sussiste dissonanza con la destinazione d'uso, pertanto appaiono difformità urbanistiche. Pertanto bisogna chiedere un mutamento di

destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, verosimilmente, da sottotetto non abitabile a sottotetto abitabile.

Determinazione del prezzo di stima: Il C.T.U. ha fissato il prezzo di stima pari ad € 96.075,00, dal quale sono state detratti € 5.000,00 per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, come meglio specificato nella perizia di stima.

Prezzo base	**Euro 91.000,00**
Offerta minima efficace	**Euro 68.250,00** (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	**Euro 3.000,00**
Cauzione (importo minimo)	**10 % DEL PREZZO OFFERTO**

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 il sottoscritto professionista delegato, nonché custode giudiziario, **dott.ssa Ivana Jamiceli,** con studio in Benevento alla via del Pomerio n. 7, al quale gli eventuali interessati si potranno rivolgere per visionare gli immobili staggiti, oggetto di vendita, inoltrando apposita richiesta di visita per il tramite del Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (PVP).

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

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 segg., di seguito riportati, e 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.*

ANCHE AD INTEGRAZIONE DI QUANTO PREVISTO NEL CITATO DECRETO.

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 co. c.p.c. (il **PROCURATORE LEGALE dovrà, in ogni caso, 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 (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) **ANCHE A NORMA DELL'ART. 579 ULTIMO CO. C.P.C.**, 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), 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 (OFFERENTI 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. 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 di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile **(NON SARÀ POSSIBILE INTESTARE L'IMMOBILE A SOGGETTO DIVERSO DA QUELLO**

CHE SOTTOSCRIVE L'OFFERTA); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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 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 altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese e/o visura camerale da cui risultino i poteri rappresentativi ed, in caso di sistema di amministrazione collegiale, copia anche per immagine di estratto autentico del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente;

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/delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione **(TERMINE PERENTORIO NON ASSOGGETTATO ALLA SOSPENSIONE NEL PERIODO FERIALE)**;

j) l'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;

k) 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);

l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

m) 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 INAMMISSIBILITA' DELL'OFFERTA SIA LA CASELLA DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA CHE IL RECAPITO DI TELEFONIA MOBILE DEVONO APPARTENERE AL PRESENTATORE (OFFERENTE O PROCURATORE LEGALE)**;

n) l'espressa dichiarazione 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;

o) la dichiarazione di voler usufruire in caso di aggiudicazione di agevolazioni fiscali, ove ne sussistano i presupposti;

p) 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);

Le dichiarazioni ed 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

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 procuratore legale (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 e sia 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 **(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.

4. 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 Popolare Pugliese S.c.p.A., filiale di Benevento con coordinate bancarie IT 03 Q 05262 15001 CC1351372518–

Causale: Proc. n. 77/2024 R.G.E. – *LOTTO UNICO E DATA VENDITA: 23/12/2026*

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.

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 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.

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 ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; 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 stabilito dall'avviso di vendita 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.

8. 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.

9. 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 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 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 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 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 ed almeno 3 foto e/o riproduzione video del compendio pignorato (da effettuarsi a cura della medesima società con l'ausilio del nominato custode), in versione privacy, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.subito.it; pubblicazione sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale, in versione digitale; mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel comune in cui si trova l'immobile pignorato.

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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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, 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) 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 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) che 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) 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 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 la "SALA ASTE TELEMATICHE", allestita al secondo piano del Tribunale di Benevento, via Raffaele De Caro n. 7, 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

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 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) 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.

I N F O R M A

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 **(tel. 3397721956 - email ivanajamiceli@hotmail.com)** ed al gestore della vendita (**email info@astegiudiziarie.it, telefono 0586-20141); quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta.**

Benevento, 15.09.2026

Il professionista delegato
dott.ssa Ivana Jamiceli