



TRIBUNALE ORDINARIO di BENEVENTO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.177/2024 R.G.E. G.E. Dott. Nazareno Boscaino

Il sottoscritto **Avv. Francesco Capuozzo**, Professionista delegato alla vendita, con studio in Benevento alla Via delle Puglie, 92, Parco Collarile, scala C, in esecuzione dell'ordinanza emessa dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Benevento, G.E. Dott.ssa Antonietta Cubelli,

AVVISA

- che il giorno **14 Gennaio 2027, alle ore 10:30**, presso la sede SALA ASTE TELEMATICHE dell'IVG di Benevento, sita presso il Tribunale di Benevento, professionista delegato, si svolgerà la **vendita senza incanto in I° asta telematica**, in un **LOTTI Unico**, come di seguito descritto, dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata, saranno aperte le buste ed esaminate le offerte presentate nella modalità Offerta WEB, nonché, si svolgerà l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., e che il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il **giorno 13 Gennaio 2027, entro le ore 12:00**, presso il sopra citato studio.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, del tipo mansardato, sita al piano quarto di un edificio condominiale ubicato in Benevento, alla via Morelli e Silvati n. 22 (catastalmente via Carlo Pisacane), compresa all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Le Palme 2". L'unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Benevento al foglio 57, particella 985, subalterno 22.

Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, del tipo mansardato, sita al piano quarto di un edificio condominiale ubicato in Benevento, alla via Morelli e Silvati n. 22 (catastalmente via Carlo Pisacane), compresa all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Le Palme 2". L'unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Benevento al foglio 57, particella 985, subalterno 22. Il perimetro di stima relativo al "Lotto Unico" individua una porzione di fabbricato con destinazione residenziale, posta al piano quarto del condominio denominato "Le Palme 2", sito in Benevento alla via Morelli e Silvati n. 22 (catastalmente via Carlo Pisacane).

L'accesso alla porzione avviene dalla strada pubblica di Via Morelli e Silvati al civico 22 ed attraverso, corte e scale condominiali.

L'unità abitativa ha ingresso posto a destra per chi, salendo la scala condominiale, raggiunge il pianerottolo ed è composta da: ingresso-soggiorno, cucina, due bagni, tre camere da letto, sottotetto/cabina armadio e due balconi.

L'edificio di cui fa parte l'unità è stato realizzato nella seconda metà degli anni 2000, si eleva per cinque livelli fuori terra ed un piano seminterrato, con struttura portante in cemento

armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura del tipo a falde inclinate, anch'essa in laterocemento, con soprastante manto di tegole. Le chiusure perimetrali sono in laterizio, rifinite con intonaco e tinteggiatura; l'intero lotto è delimitato da muretto in c.a. con sovrastante ringhiera metallica.

La costruzione dell'intero edificio è stata realizzata in virtù dei seguenti titoli:

- ☐ permesso di costruire n. 173/2005 (pratica edilizia n. 306 del 26/10/2005);
- ☐ successivo permesso di costruire in variante n. 972/2007 (pratica edilizia n. 756 dell'08/11/2007).

L'unità di cui al Corpo "A" censita al C.F. Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3 Rendita € 490,63;

risulta catastalmente in ditta a:

1) **debitrice eseguita-omissis**, per la Proprietà in quota di 1/1.

Il progetto è stato depositato al Genio Civile di Benevento in data 02/09/2006 al n. 7136, con successiva variante depositata in data 26/11/2007 prot. 2007_1006705 (n. deposito 7136).

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Descrizione dell'immobile pignorato integrata

L'immobile pignorato consiste nella piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, di tipo mansardato, posta al quarto piano di un fabbricato condominiale sito in Benevento, facente parte del complesso denominato "Condominio Le Palme 2"

È censito al Catasto Fabbricati del Comune di Benevento, foglio 57, particella 985, subalterno 22, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 490,63

Composizione interna

La relazione descrive l'unità come composta da:

ingresso-soggiorno;

cucina;

due bagni;

tre camere da letto;

sottotetto/cabina armadio;

due balconi.

L'accesso avviene dalla pubblica via mediante corte e scala condominiale

Caratteristiche del fabbricato

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare:

è stato realizzato nella seconda metà degli anni 2000;

si sviluppa su cinque livelli fuori terra oltre a un piano seminterrato;

presenta struttura portante in cemento armato gettato in opera;

ha solai in laterocemento;

è coperto con tetto a falde inclinate in laterocemento con manto in tegole;

presenta tamponature in laterizio, rifinite con intonaco e tinteggiatura.

Finiture e impianti

Le finiture e le dotazioni interne risultano così descritte

**pavimentazione in parte in parquet e in parte in gres;
rivestimenti in ceramica nei bagni e nella cucina;
tramezzature interne in laterizio, rifinite con intonaco civile e pittura lavabile;
infissi interni in legno tamburato;
infissi esterni in legno, con persiane in alluminio;
impianti idrico, elettrico e di riscaldamento sottotraccia, indicati come funzionanti e in normali condizioni manutentive**

Superficie commerciale

La superficie commerciale del lotto è stimata in mq 104,70

La determinazione della superficie commerciale e del valore di stima rientra del resto tra i contenuti tipici della relazione estimativa nell'esecuzione immobiliare.

Contesto urbano e caratteristiche della zona

La zona è qualificata come residenziale semicentrale, già consolidata, e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tra cui:

rete idrica;
rete fognaria;
rete elettrica;
gas;
pubblica illuminazione;
viabilità urbana;
aree di parcheggio.

Il contesto edilizio circostante è caratterizzato da condomini di tipo medio-signorile, edificati tra la fine degli anni Novanta e i primi anni Duemila, in un'area servita e stabilmente urbanizzata

Servizi presenti in zona

La relazione evidenzia la presenza, nelle vicinanze, di numerosi servizi di interesse quotidiano e collettivo, tra cui:

**scuole;
esercizi commerciali;
presidi sanitari;
farmacie;
ambulatori;
parrocchie;
impianti sportivi;
uffici pubblici;
spazi verdi.**

Viene inoltre segnalata la prossimità al Policlinico Universitario "Gaetano Rummo", elemento che accresce la funzionalità e l'attrattività residenziale dell'area.

Collegamenti e accessibilità

Sotto il profilo dei collegamenti, la zona risulta logisticamente ben servita

presenza del servizio autobus urbano AMTS Benevento;

Stazione Centrale di Benevento a circa 1,5 km, con collegamenti regionali e alta velocità;
presenza di terminal bus extraurbani;
buoni collegamenti alla rete stradale principale, tra cui:
SS 7 Appia;
SS 372 Telesina;
raccordo autostradale Benevento-A16.

Contesto paesaggistico e storico

La relazione segnala altresì che il contesto urbano è valorizzato dalla vicinanza sia a componenti naturalistiche sia a emergenze storico-monumentali. In particolare, sono richiamati:

le colline del Taburno-Camposauro;

la Valle Telesina;

il fiume Calore;

il patrimonio storico della città, tra cui:

Arco di Traiano;

Teatro Romano;

Chiesa di Santa Sofia.

Stato di possesso

Alla data dell'accesso, la porzione abitativa risultava occupata dall'esecutata e dal suo nucleo familiare .

Vincoli, oneri giuridici e formalità:

è presente una trascrizione di compravendita del 09/07/2009:

TRASCRIZIONE del 09/07/2009 -Registro Particolare 6776 Registro Generale 9538

Pubblico ufficiale NOBILE MATTEI NICOLA Repertorio 38342/3978 del 08/07/2009

ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA;

TRASCRIZIONE del 07/01/2025 -Registro Particolare 73 Registro Generale 79

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 4047 del 28/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

non risultano domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico o altre limitazioni d'uso.

Informazioni economiche per l'acquirente

riportano espressamente le seguenti voci di costo o gestione riferibili all'immobile :

spese condominiali ordinarie annue: euro 400,00;

IMU stimata: euro 873,73;

TARI stimata: euro 400,00;

spese condominiali scadute: euro 8.000,00;

costo stimato per redazione APE: euro 500,00.

Certificazione energetica

La relazione precisa che l'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e quantifica in euro 500,00 il costo stimato per la sua redazione.

Criticità segnalate nella relazione:

assenza del certificato di agibilità;

assenza dell'APE;

assenza delle certificazioni di conformità degli impianti;

non conformità catastale e urbanistica;

criticità manutentive relative a umidità, infiltrazioni, copertura e balconi.

Si rinvia in ogni caso, per ogni ed ulteriore informazione alla perizia tecnica del CTU

Prezzo Lotto Unico: € € 37.200,00
VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI
(Euro trentasettemiladuecento/00)
OFFERTA MINIMA euro 27.900,00 (75% del prezzo base) (Euro ventisettemilanovecento/00)
<u>Deposito cauzione 10% e Deposito spese 20% del prezzo offerto</u> <u>In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. rilanci minimi euro 1.120,00</u>

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. 13 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. 15 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; 16 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 simile - 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; 18 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, 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; 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 che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto ovvero alla diversa misura 19 stabilita con provvedimento del G.E.. La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente acceso dal professionista delegato ed indicato nell'avviso di 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.

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 20 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 effettuazione di rilanci 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 (individuato secondo le modalità indicate al precedente punto n. 14 - Contenuto della 21 delega al professionista), 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 (cfr. precedente punto n. 24 - Contenuto della delega al professionista). 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 23 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..

Si segnalano, i seguenti recapiti: 0824/700114, francescocapuozzo1984@virgilio.it, cui gli interessati si potranno rivolgere per visionare l'immobile, previo appuntamento.

Benevento, lì 01.09.2026

Il professionista delegato
f.to digitalmente
Avv. Francesco Capuozzo