



TRIBUNALE DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 173/2019 R.G.E.

Il sottoscritto **Dott. Tommaso Izzo**, 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 **15/07/2026** alle ore **16:00** presso il proprio studio sito in Sant'Agata de 'Goti (BN) alla via Starza n.41 si svolgerà la

TERZA 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 1

ABITAZIONE (A/2) FOGLIO 12 PART.LLA 549 SUB 2 E POSTI AUTO FOGLIO 12 PART.LLA 549 SUB 13-16-17, SITI IN SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) ALLA VIA BOSCO LUPINO SNC

Il Lotto 1 è costituito da un fabbricato sito a San Giorgio del Sannio (BN) in via Bosco Lupino SNC identificato al catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio del Sannio (BN) al foglio 12 part.la 549 sub2 (A/2) e posti auto aventi identificativi catastali foglio 12 part.la 549 sub 13 (C/6), sub 16 (C/6) e sub 17 (C/6) con diritto di proprietà pari ad 1/1 dell'immobile appartenente a La Sala Costruzioni S.r.l.

Gli immobili oggetto del lotto 1 sono ubicati nella zona rurale di San Giorgio del Sannio (BN), all'interno della Contrada Bosco Lupino, posta a circa 3,00 Km del centro cittadino di San Giorgio del Sannio e a ridosso del confine est del territorio di San Nicola Manfredi.

L'abitazione e i posti auto sono posizionati all'interno di un complesso residenziale recintato, costituito da ville e case a schiera, box auto, posti auto all'aperto e spazi di manovra comuni.

La strada su cui prospetta il complesso edilizio, entro cui l'immobile è compreso, è via Bosco Lupino SNC, via connessa alla SP57 della provincia di Benevento. L'edificio è circondato da un'ampia area giardino che lo cinge su tre lati (fronti nord, est, sud). L'immobile confina a nord con la p.lla 549 sub 22 (area di manovra), a ovest con il sub 3 (villa a schiera), ad est con il sub 22 (area di parcheggio 3 area incolta) ed infine a sud sempre con il sub 22 (area di rispetto al confine con le p.lle 448 e 347). L'area giardino è recintata con muretto in cls sovrastato da ringhiera in ferro. L'edificio, realizzato con un sistema costruttivo intelaiato e con tamponamenti in forati si eleva su tre livelli fuori terra, ed è caratterizzato da un rivestimento in intonaco, è tinteggiato di giallo alternato e ha un rivestimento in mattoni che valorizza il porticato disposto sul fronte sud. La copertura è realizzata a spioventi ricoperti da coppi e al primo piano si ravvisa la presenza di un balcone disposto nella zona est dell'edificio. Gli infissi esterni dotati di vetrocamera sono realizzati in PVC effetto noce, mentre le persiane sono in ferro tinteggiate di colore marrone con predisposizione per zanzariera. Superato il cancello d'ingresso del giardino pertinenziale posto a nord-est della proprietà, è possibile attraverso il vialetto accedere all'immobile tramite una porta blindata. Al piano terra è distribuita la zona giorno costituita da un grande vano salone/soggiorno, con vista su portico, una zona adibita a cucina ed un bagno. L'intero piano è tinteggiato di bianco, la zona cucina riporta la predisposizione e gli attacchi per l'impianto idrico e fognante e un rivestimento ceramico, su tutta la parete est. Il pavimento ed il battiscopa sono in piastrelle ceramiche di colore grigio chiaro. Il bagno, posto a ridosso della parete ovest e al confine con la particella sub 3, è dotato di sanitari ceramici in vetrochina bianca, di ripostiglio per lavatrice, di pavimento con piastrelle ceramiche grigie quadrate di medio formato, mentre i rivestimenti parietali ceramici sono di color verde smeraldo. Le porte dell'intero piano sono in legno tamburato effetto noce Tanganica. All'interno del bagno è presente il collettore dell'impianto di riscaldamento. Dalla zona giorno, una scala a tre rampe, dotata di ringhiera e corrimano in ferro, conduce al piano superiore, ove sono presenti i vani della zona notte. Il primo piano consta di due vani, un disimpegno ed un bagno. I vani, il bagno ed il disimpegno hanno il pavimento in listoni ceramici marrone con effetto legno parquet. Le pareti dei vani sono tinteggiate di bianco mentre il bagno è dotato di sanitari in vetrochina bianca e le piastrelle di rivestimento delle pareti sono in ceramica di colore beige. Su una parete del disimpegno è collocato l'alloggio per il collettore dell'impianto di riscaldamento. Il balcone posto al primo piano, su cui affacciano i due vani attraverso le portefinestre in PVC, ha il pavimento rivestito con marmette ceramiche e la ringhiera in ferro. Dal pianerottolo di arrivo del primo piano è possibile intravedere la botola di accesso al

piano lavanderia/sottotetto, ma l'assenza della scala a chiocciola prevista da progetto impedisce di fatto la visione e l'ispezione dell'ultima zona posta al secondo piano. L'edificio a schiera è dotato dei seguenti impianti: riscaldamento a pavimento, predisposizione impianto elettrico, di illuminazione e antenna TV, impianto telefonico, videocitofono, impianto di allarme (fotocellule), impianto a gas ed impianto idrico e fognante. Quest'ultimo è allacciato alla condotta fognante cittadina. Usciti dall'immobile, posizionati ad est, e a sinistra rispetto alla recinzione d'ingresso della zona giardino, è presente un'area di parcheggio ampia entro cui il presente lotto annovera tre posti auto non numerati. L'area scoperta a parcheggio è realizzata con rivestimento pavimentale bituminoso e cordoli in cemento

Prezzo base	Euro 106.312,50
Offerta minima efficace	Euro 79.734,40 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro 5.000,00
Cauzione (importo minimo)	10% del prezzo offerto

LOTTO 2

AREE URBANE AL FOGLIO 12 PART.LLA 549 SUB 20-21 SITE IN SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) ALLA VIA BOSCO LUPINO SNC

Gli immobili oggetto del lotto 2 sono ubicati nella zona rurale di San Giorgio del Sannio (BN), all'interno della Contrada Bosco Lupino, posta a circa 3,00 Km del centro cittadino di San Giorgio del Sannio e a ridosso del confine est del territorio di San Nicola Manfredi. Le strada su cui prospetta il complesso edilizio entro cui le aree urbane sono comprese è via Bosco Lupino SNC, connessa alla SP57 della provincia di Benevento. Le aree in esame sono due aree parcheggio, prive di numerazione e realizzate con manto bituminoso e delimitate da cordoli in cemento. L'area Sub 20 confina con il sub 17 a nord ovest e tutt'intorno con il sub 22 (area manovra e area terreno incolto). Il sub 21 confina ad est con il sub 19 e nelle altre direzioni con il sub 22 (area manovra e area terreno incolto). Le due aree sono contigue e sono disposte ad est dell'intera particella 549.

Prezzo base	Euro 16.875,00
Offerta minima efficace	Euro 12.656,25 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro 1.000,00
Cauzione (importo minimo)	10% del prezzo offerto

LOTTO 3

**IMMOBILE A RUSTICO IN CORSO DI COSTRUZIONE AL FOGLIO 12 PART.LLA
549 SUB19 PT SITO IN SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) ALLA VIA BOSCO
LUPINO SNC**

L'immobile oggetto del Lotto n.3 è ubicato nella zona rurale di San Giorgio del Sannio (BN), all'interno della Contrada Bosco Lupino, posta a circa 3,00 Km del centro cittadino di San Giorgio del Sannio e a ridosso del confine est del territorio di San Nicola Manfredi. Le strada su cui prospetta il complesso edilizio entro cui l'immobile è compreso è via Bosco Lupino SNC, connessa alla SP57 della provincia di Benevento. L'immobile in esame si presenta come un immobile in corso di costruzione, reso visibile dalla presenza di un solaio di fondazione rivestito in cemento e avente i ferri d'attesa dei pilastri lasciati a vista. Quest'area fronteggia l'immobile costituito dai box auto identificati ai sub8-9-10-11-12-18- 29-30. Il Sub19 confina con il sub 21 ad ovest e tutt'intorno con il sub 22 (area di manovra e area terreno incolto).

Prezzo base	Euro 27.000,00
Offerta minima efficace	Euro 20.250,00 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro 1.000,00
Cauzione (importo minimo)	10% del prezzo offerto

LOTTO 4

**AUTORIMESSA AL FOGLIO 12 PART.LLA 549 SUB 8 PT SITO IN SAN GIORGIO
DEL SANNIO (BN) ALLA VIA BOSCO LUPINO SNC**

L'immobile oggetto del Lotto n.4 è ubicato nella zona rurale di San Giorgio del Sannio (BN), all'interno della Contrada Bosco Lupino, posta a circa 3,00 Km del centro cittadino di San Giorgio del Sannio e a ridosso del confine est del territorio di San Nicola Manfredi. Le strada su cui prospetta il complesso edilizio entro cui l'immobile è compreso è via Bosco Lupino SNC, connessa alla SP57 della provincia di Benevento. L'immobile in esame è un'autorimessa – box auto, che fa parte di una stecca edilizia ad un unico piano costituito da altri vani autorimessa. L'edificio è realizzato con un sistema intelaiato e tamponato con muratura in forati. L'esterno è intonacato e tinteggiato di giallo mentre la copertura è realizzata a due spioventi con coppi del tipo a marsigliese. L'ingresso del box è chiuso da una serranda metallica.

Prezzo base	Euro 7.593,75
Offerta minima efficace	Euro 5.695,30 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro 500,00
Cauzione (importo minimo)	10% del prezzo offerto

LOTTO 5

ABITAZIONE A RUSTICO (F/3) P. T-1-2 SITE IN SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) ALLA VIA BOSCO LUPINO SNC

L'immobile oggetto del Lotto n.5 è ubicato nella zona rurale di San Giorgio del Sannio (BN), all'interno della Contrada Bosco Lupino, posta a circa 3,00 Km del centro cittadino di San Giorgio del Sannio e a ridosso del confine est del territorio di San Nicola Manfredi.

L'abitazione e i posti auto sono posizionati all'interno di un complesso residenziale recintato, costituito da ville e case a schiera, box auto, posti auto all'aperto e spazi di manovra comuni.

Le strada su cui prospetta il complesso edilizio, entro cui l'immobile è ricompreso, è via Bosco Lupino SNC, via connessa alla SP57 della provincia di Benevento.

L'edificio è delimitato da un'ampia area giardino su due lati (fronti nord e sud). L'immobile confina a nord con la p.lla 523 (viabilità), a ovest con il sub 5 della p.lla 549 (villa a schiera) e con il sub. 22 p.lla (area di manovra), ad est con il sub. 6 p.lla 549 (ville a schiera) ed infine a sud sempre con il sub 22 (area di manovra interna al complesso edilizio). L'area giardino è recintata con muretto in cls sovrastato da ringhiera in ferro. (cfr. all. n 1: Rilievo fotografico).

Il fabbricato è costituito da 4 (quattro) unità abitative, di cui due poste al piano terra e due al primo piano, ed è internamente lasciato "a rustico". L'edificio, realizzato con un sistema costruttivo intelaiato e con tamponamenti in forati, si eleva su tre livelli fuori terra (PT, P1 e piano sottotetto abitabile), ed è caratterizzato da un rivestimento esterno ad intonaco liscio, è tinteggiato di giallo alternato ad un paramento in mattoni che evidenzia il porticato disposto sul fronte nord e parte dell'edificio disposto a nord-ovest. La copertura è realizzata con spioventi ricoperti da coppi e al primo piano si ravvisa la presenza di balconi disposti a nord e ad ovest dell'edificio. Gli infissi esterni, quando presenti, sono dotati di vetrocamera e realizzati in PVC effetto noce, mentre le persiane sono in alluminio tinteggiate di colore marrone con predisposizione per zanzariera. Superati i cancelli d'ingresso degli spazi pertinenziali a giardino, posti a sud della proprietà, e percorrendo dei vialetti, si accede agli immobili per tramite degli ingressi privi di portone. Al piano terra sono presenti due unità lasciate a rustico prive di rivestimenti interni e con parziale

predisposizione degli impianti. Le unità al piano terra sono dotate di portico disposto sulla facciata rivolta a sud. Al piano terra, posizionato ad est del fronte sud dell'immobile, è presente il portone di accesso al livello superiore che distribuisce altri due alloggi. Le unità abitative del primo piano sono in parte rifinite ed in gran parte lasciate "a rustico" e prive di tramezzature, rivestimenti, impianti ed infissi.

L'accesso all'immobile avviene per tramite di un ingresso privo di portone. L'interno è finito a rustico per cui è privo di rivestimenti interni e con parziale predisposizione degli impianti. All'unità abitativa posta al primo piano si accede da una scala posta a sud il cui accesso è mediato da un portoncino. Percorsa la scala sino al primo piano si giunge ad un balcone che funge da atrio di accesso all'appartamento. L'interno è finito a rustico e non presenta tramezzatura ed è privo di rivestimenti e altre opere di finitura. Gli impianti presentano il livello di ultimazione di predisposizione.

Prezzo base	Euro 138.937,50
Offerta minima efficace	Euro 104.203,15 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro 5.000,00
Cauzione (importo minimo)	10% del prezzo offerto

LOTTO 6

POSTO AUTO AL FOGLIO 12 PART.LLA 549 SUB 24 SITO IN SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) ALLA VIA BOSCO LUPINO SNC

L'immobile oggetto del lotto 6 è ubicato nella zona rurale di San Giorgio del Sannio (BN), all'interno della Contrada Bosco Lupino, posta a circa 3,00 Km del centro cittadino di San Giorgio del Sannio e a ridosso del confine est del territorio di San Nicola Manfredi. La strada su cui prospetta il complesso edilizio entro cui le aree urbane sono comprese è via Bosco Lupino SNC, connessa alla SP57 della provincia di Benevento. Il bene in esame è un'area a parcheggio, priva di numerazione e realizzata con manto bituminoso. Il posto auto Sub 24 confina a nord ovest con il sub 23 (posto auto), a sud est con il sub.25 (posto auto), a nord est con il sub.8 (box auto) e per la restante parte con il sub 22 (area manovra e area terreno incolto). L'area è disposta a sud est dell'intera particella 549

Prezzo base	Euro 1.406,25
Offerta minima efficace	Euro 1.054,70 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro 100,00
Cauzione (importo minimo)	10% del prezzo offerto

LOTTO 7**AUTORIMESSA AL FOGLIO 12 PART.LLA 549 SUB 29 PT SITA IN SAN GIORGIO
DEL SANNIO (BN) ALLA VIA BOSCO LUPINO SNC**

L'immobile oggetto della presente procedura è ubicato nella zona rurale di San Giorgio del Sannio (BN), all'interno della Contrada Bosco Lupino, posta a circa 3,00 Km del centro cittadino di San Giorgio del Sannio e a ridosso del confine est del territorio di San Nicola Manfredi. Le strada su cui prospetta il complesso edilizio entro cui l'immobile è compreso è via Bosco Lupino SNC, connessa alla SP57 della provincia di Benevento. L'immobile in esame è un'autorimessa – box auto, facente parte di una stecca edilizia che si eleva su di un solo livello, costituito da altri box auto. L'edificio è realizzato con un sistema intelaiato e tamponato con muratura in forati. L'esterno è intonacato e tinteggiato di giallo mentre la copertura è realizzata a due spioventi con coppi del tipo a marsigliese. L'ingresso del box è chiuso da una serranda metallica. L'immobile confina a nord con il sub.30 (box auto), a sud con il sub.28 (box auto) e ad est ed ovest con il sub.22 (area di manovra e parcheggio).

Prezzo base	Euro 6.750,00
Offerta minima efficace	Euro 5.062,50 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro 300,00
Cauzione (importo minimo)	10% del prezzo offerto

LOTTO 8**TERRENI AL FOGLIO 12 PART.LLE 414-415-416-417-418-419-420-421-424-428- 435-
436-437-443-444-463-465-467 -470-472-483-536-540-541-550-554- 555-557-558 SITI IN
SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) ALLA VIA BOSCO LUPINO SNC**

I terreni oggetto della presente procedura di cui al lotto n.8 sono ubicati nella zona rurale di San Giorgio del Sannio (BN), all'interno della Contrada Bosco Lupino, posta a circa 3,00 Km del centro cittadino di San Giorgio del Sannio e a ridosso del confine est del territorio di San Nicola Manfredi. La strada su cui prospettano i terreni è via Bosco Lupino SNC, connessa alla SP57 della provincia di Benevento. I beni sono dei terreni lasciati in buona parte incolti, catastalmente afferenti alla categoria di seminativi arborei. Tali terreni sono posti a ridosso di un complesso di villette di recente costruzione realizzate con tetto a spiovente.

Prezzo base	Euro 253.125,00
Offerta minima efficace	Euro 189.843,75 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro 10.000,00
Caucione (importo minimo)	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 **IVG NAPOLI**.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet <https://ivgnapoli.fallcoaste.it>.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato **Dott. Tommaso Izzo**, nonché custode giudiziario con studio in Sant'Agata de'Goti (BN) alla Via Starza n.41, indirizzo mail consulenza@izzoassociati.it, 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, 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 **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 BPER Banca S.p.A. filiale di Sant'Agata de'Goti
IBAN IT06N0538775490000004317295 - Causale: Proc. n. 173/2019 R.G.E. –
Offerta per il lotto n... - data vendita 15/07/2026

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 Gruppo Edicom S.p.A.**, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita, mediante: - pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e di copia della relazione dell'esperto stimatore, con allegate planimetrie ed almeno n. 3 foto del compendio pignorato, in versione privacy sul sito internet www.asteannunci.it; - pubblicazione sui siti internet www.asteavvisi.it e www.rivistaastegiudiziarie.it di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, insieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;
- c. **a cura della società Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l.**, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita, mediante: - pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e di copia della relazione dell'esperto stimatore, con allegate planimetrie ed almeno n. 3 foto e/o riproduzione video del compendio pignorato **ove possibile** (da effettuarsi a cura della medesima società con l'ausilio del nominato custode), in versione privacy sul sito internet www.ivgnapoli.fallcoaste.it, www.ivgnapoli.it, www.fallcoaste.it; - pubblicazione sul bollettino edito da IVG Napoli di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima efficace, insieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; - pubblicazione (se richiesta) sui

siti internet immobiliare.it e/o casa.it e/o idealista.it di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima efficace, insieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, con l'inserimento dei link dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa l'indicazione di tali siti); - realizzazione (se richiesta ed ove possibile) di un servizio esplorativo dell'immobile da porre in vendita (virtual tour), attraverso strumenti multimediali con l'ausilio del custode, da pubblicare sui siti internet utilizzati per la pubblicità dell'avviso di vendita; - pubblicazione (se richiesta e solo per immobili il cui valore sia superiore ad Euro 500.000,00) sul quotidiano il "Il Mattino - edizione locale" di un estratto dell'avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima efficace, con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

- d. a cura del professionista delegato mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune ove è ubicato l'immobile staggito (ove ritenuto necessario dal professionista).

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 il proprio studio sito in Sant'Agata de'Goti (BN) via Starza n.41, 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'acquisto 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.0823.412454 - email consulenza@izzoassociati.it**), al gestore della vendita (**help desk 0824.778599 - email tribunalebenevento@ivgnapoli.it**); **quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta.**

Benevento, 05/05/2026

Il professionista delegato

Dott. Tommaso Izzo