



# **TRIBUNALE DI BENEVENTO**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 30/2019R.G.E.**

Il sottoscritto **Avv. Silvia Panella**, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Benevento, **Dott. Nazareno Boscaino**, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

### **AVVISA**

che il giorno **14/10/2026** alle ore **11.05**, presso la “SALA ASTE TELEMATICHE”, allestita al secondo piano del Tribunale di Benevento, via Raffaele De Caro n. 7, si svolgerà la

### **PRIMA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

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

#### **LOTTO 1**

Dalla relazione di stima e dalle integrazioni alla stessa depositate nel fascicolo della procedura, dalle certificazioni notarili e le relative integrazioni, tutte depositate nel fascicolo della procedura, relativamente agli immobili pignorati si evince che il Lotto n. 1 è costituito dai seguenti beni siti nel Comune di San Giorgio la Molara, di seguito individuati:

-Deposito censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio la Molara (BN), foglio 25, p.lla 660, cat C/2, classe 4, consistenza mq 56 , rendita catastale 130,15, per il diritto di piena proprietà; la particella è catastalmente riportata alla contrada Piano Cerze, negli elaborati peritali depositati nel fascicolo della procedura, in data precedente alla perizia del 27/10/2023, l'ubicazione viene riportata alla Contrada Vallone de Fore. Il bene sopra indicato è costituito da: deposito, realizzato con concessione edilizia del 7 maggio 2001, discrete le generali condizioni manutentive (come descritto a pag. 7 della relazione di stima del 27/10/2023). Con annesso ENTE URBANO censito al Catasto terreni del Comune di San Giorgio La Molara (BN) al foglio 25, p.lla 660, are 01 centiare

76, presente nella nota di trascrizione del pignoramento. l'Ente Urbano viene inserito nel lotto come da autorizzazione del G.E. all'udienza del 27/03/2025. **Si evidenzia che la suddetta paricella, di cui al foglio 25, p.lla 660, cat C/2, classe 4, consistenza mq 56, è riportata in Catasto in capo alla parte debitrice per il solo diritto di enfiteusi e non per la piena proprietà, è presente, inoltre, intestazione in favore di terzi del diritto del concedente, come da allegato n. 1 alla perizia di stima del 27/10/2023 e certificazioni notarili e relative integrazioni depositate nel fascicolo della procedura. Inoltre sul punto vi è specifica integrazione di consulenza tecnica d'ufficio del 12/01/2026, nella quale si evidenziano eventuali problematica opponibili all'aggiudicatario nella fase di voltura dei beni, per "passaggi intermedi non esistenti".**

- Fabbricati vari, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio la Molara (BN), foglio 24, p.lla 609, sub 2, , cat D/10, rendita catastale di €. 860,00, per il diritto di piena proprietà, negli elaborati peritali, depositati nel fascicolo della procedura in data precedente alla perizia del 27/10/2023, l'ubicazione viene riportata alla Contrada Vallone de Fore. **La particella** si compone di **fabbricati vari, alcuni dei quali sono da abbattere come indicato nella perizia di stima.** Nello specifico la particella è costituita da fabbricati esterni annessi all'azienda agricola, vedi allegato n.3 della perizia, si compone di: **Stalla, Concimaia, Deposito, altra Stalla, Locali stoccaggio del latte, Fienile.** I beni vengono descritti come di seguito: **Stalla:** mq.72, ricovero destinato alla stabulazione di bovini. Struttura portante in muratura ordinaria e laterizi. Solai parte in c.a. e parte in laterizio; murature in laterizio copertura metallica a unica falda. Il fabbricato di forma rettangolare è suddiviso in due diversi ambienti tra loro comunicanti. In perizia si dichiara : "Riguardo la regolarità edilizia la struttura è stata realizzata con concessione n. 3016 del 07/05/2001". **La concimaia:** contigua al lato sud della stalla precedentemente descritta, delimitata da un muretto in cemento di un metro e mezzo circa di altezza. Scadenti le condizioni generali. **Deposito:** Mq 100,10, **in perizia viene indicato come locale da abbattere** e descritto: "quello che oggi viene utilizzato come deposito, originariamente era un ampio stenditoio per le foglie di tabacco, il che ha comportato una successive scomparsa delle intelaiature di sostegno in legno. La struttura è stata realizzata con pali di cemento e l'intero ambiente è delimitato da pareti metalliche in lamiera ondulata. Il tetto anch'esso metallico, è a falda con leggera inclinazione. Scadenti le condizioni generali." In perizia si dichiara: "**La struttura è stata realizzata in assenza di qualsiasi concessione edilizia** ma inserita all'interno dell'accatastamento cat. D/10". **Il locale è da abbattere** e i costi dell'abbattimento sono meglio descritti in perizia. **Stalla:** Mq 55,45, "in perizia **viene indicato come locale è da abbattere.**" "fabbricato realizzato con blocchi di cemento e travature in legno. Tetto in lamiera, a una falda, retto da travature metalliche". In perizia si dichiara

che la “La struttura è stata realizzata in assenza di qualsiasi concessione edilizia ma inserita all’interno dell’accatamento cat. D/10. I costi dell’abbattimento sono meglio descritti in perizia.

**Locali stoccaggio latte:** Mq 14,40 , “si tratta di due piccoli locali, entrambi in muratura, adiacenti tra loro e contigui alla stalla precedentemente descritta. I due locali sono adibiti allo stoccaggio del latte munto”; in perizia si dichiara. “manufatto urbanisticamente regolare”. **Fienile:** mq 66,10, “struttura moderna utilizzata per il deposito di rotoballe di fieno. Intelaiatura metallica e tetto anch’esso in metallo, a una falda. Buone le condizioni generali”; in perizia si dichiara: “fabbricato urbanisticamente regolare”. Con annesso ENTE URBANO, censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio La Molara, foglio 24 p.lla 609, di are 8 centiare 77, presente nella nota di trascrizione del pignoramento, il quale viene inserito nel lotto come da autorizzazione del G.E. all’udienza del 27/03/2025;

- Abitazione: fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio la Molara (BN), foglio 24, p.lla 595 categ. A/2 classe 3, consistenza 7,5 vani , rendita catastale di €.406,71, per il diritto di piena proprietà, negli elaborati peritali, depositati nel fascicolo della procedura in data precedente alla perizia del 27/10/2023, l’ubicazione viene riportata alla Contrada Vallone de Fore.

**In perizia si riporta che:** “Il Fabbricato consta di due piani: un piano terra e un primo piano: la struttura del fabbricato risulta nel suo insieme in modeste condizini manutentive e di scadente valore architettonico”. In perizia si legge “Il predetto immobile, un tempo fabbricato rurale, venne ampliato con concessione edilizia n. 3087 del 13 agosto 2002(cfr. all. n.5)”. **Ubicazione:** il fabbricato è ubicato in ambito rurale del Comune di San Giorgio la Molara, dista circa 4 chilometri dal centro cittadino. Nella zona dove ricade l’immobile vi è da segnalare, sotto il profilo infrastrutturale, la sola presenza di una viabilità provinciale che comunque passa in posizione direttamente adiacente alla corte pertinenziale del fabbricato. Coerenze del fabbricato: sul fronte principale (lato N) : p.lla 516, sul retro (lato NE) : p.lla 609. **Caratteristiche generali costruttive:** struttura portante in muratura ordinaria e laterizi. Solai parte in c.a. e parte in laterizio; murature in laterizio; copertura a unica falda, con manto in tegole. Tutte e quattro le facciate del fabbricato sono soltanto intonacate e tutti gli infissi così come i portancini di ingresso sono in alluminio anodizzato. All’interno abbiamo una scala con gradini sormontati da listelli di granito, che porta al piano primo. **Impianti:** il riscaldamento con termosifoni in ghisa alimentati da termocamino e la produzione di acqua calda è assicurata dall’alimentazione con bombole a gas. Nella perizia di stima si legge che per la “consistenza del fabbricato si rimanda alla visione della planimetria acclusa nell’all. n° 4 redatta a seguito dell’accertamento tecnico e, a tal proposito, faccio rilevare che le superfici e la disposizione dei vani è aderente a quanto accluso nella concessione edilizia n.3087 del 16/08/2002 (cfr.all.5)”. “La superficie convenzionale somma a complessivi mq.

140,35, in dettaglio consta di singoli vani”....che vengono descritti nell’eleborato, al quale si rimanda. Nella perizia si riporta che è presente: ingresso-soggiorno di mq 20,00, cucina di 21,00 mq alla quale è adiacente un piccolo ambiente con funzione di deposito di mq 13, una camera da letto di 22,00 mq, tramite una scala interna si accede al piano primo dove si trovano i seguenti ambienti: corridoio di mq 10,15, camera da letto di mq 19,35 che affaccia su un piccolo balcone, bagno di mq 4,70, camera da letto di mq 18,55 , dotata di balcone, una cucina di mq 32,35, alimentata con GPL in bombole. In diretta adiacenza all’abitazione, lungo il lato sud, insiste un locale deposito, mq 2,50, in muratura con accesso delimitato da due porte metalliche. In diretta adiacenza all’abitazione, lungo il lato est, insiste un locale con funzione deposito/garage, mq. 19,45, la cui aperture è assicurata da due porte metalliche scorrevoli. Con annesso ENTE URBANO, censito nel Catasto Terreni del Comune di San Giorgio La Molarà (BN), foglio 24, p.lla 595, are 3 centiare 52, presente nella nota di trascrizione del pignoramento il quale viene inserito nel lotto come da autorizzazione del G.E. all’udienza del 27/03/2025;

- Pollaio, censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio la Molarà, foglio 24, p.lla 616, categ. C/6 classe 3, consistenza 16 mq , rendita catastale €. 33,88, per il diritto di piena proprietà, negli elaborati peritali, depositati nel fascicolo della procedura in data precedente alla perizia del 27/10/2023, l’ubicazione viene riportata alla Contrada Vallone de Fore. La particella è costituita da “struttura in muratura di tufi, transennata, all’ingresso da due aperture metalliche”, indicato in perizia come pollaio, in perizia si dichiara : “Manufatto di altezza inferior a m. 1,80 e pertanto, non richiede la pertinente concessione edilizia”. Con annesso ENTE URBANO censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio La Molarà (BN) foglio 24, p.lla 616, centiare 21, presente nella nota di trascrizione del pignoramento, che vine inserito nel lotto come da autorizzazione del G.E. all’udienza del 27/03/2025.

-Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio La Molarà (BN), foglio 24 p.lla 94, qualità inc. prod. Classe 2, are 02 centiare 40, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,01, per il diritto di piena proprietà, in perizia si riporta che la particella è ubicata alla Contrada Vallone de Fore. Il terreno presenta fitta vegetazione arbustiva ed arborea spontanea, intervallata episodicamente da qualche pianta di ulivo, l’area è direttamente contigua con la viabilità comunale.

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio La Molarà (BN) , foglio 24 p.lla 615, qualità sem.arb, classe 1, are 28 centiare 80, reddito dominicale € 15,62, reddito agrario €. 13,39, per il diritto di piena proprietà, in perizia si riporta che la particella è ubicata alla Contrada Vallone de Fore. Il terreno presenta piante poste a dimora a carattere sparso.

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio La Molarà (BN), al foglio 24 p.lla

95, qualità uliv. vign. Classe 2, are 02 centiare 80, reddito dominicale € 0,72, reddito agrario € 0,87, per il diritto di piena proprietà, in perizia si riporta che la particella è ubicata alla Contrada Vallone de Fore. Il terreno presente fitta vegetazione arbustiva ed arborea spontanea, intervallata episodicamente da qualche pianta di ulivo.

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio La Molarà (BN), foglio 24, p.lla 484, qualità uliveto vigneto Classe 2, are 11 centiare 70, reddito dominicale €. 3,02, reddito agrario €. 3,65, per il diritto di piena proprietà, in perizia si riporta che la particella è ubicata alla Contrada Vallone de Fore . Il terreno vede la presenza sporadica di qualche ulivo.

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio La Molarà (BN), foglio 24 p.lla 485, qualità incolt. prod. Classe 2, centiare 80, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,01, per il diritto di piena proprietà, in perizia si riporta che la particella è ubicata alla Contrada Vallone de Fore. Il terreno presenta fitta vegetazione arbustiva ed arborea spontanea,

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio La Molarà (BN), foglio 24 p.lla 496, qualità bosco alto Classe 4, are 6 centiare 20, reddito dominicale € 0,13, reddito agrario € 0,06, per il diritto di piena proprietà, in perizia si riporta che la particella è ubicata alla Contrada Vallone de Fore. Il terreno presenta per 2/3 una fitta vegetazione arbustiva spontanea ed arborea mentre per 1/3 ci sono piante di ulivo regolarmente coltivate.

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio La Molarà (BN), foglio 24 p.lla 424, qualità uliveto Classe 2, are 29 centiare 80, reddito dominicale € 5,39, reddito agrario € 6,93, per il diritto di piena proprietà, in perizia si riporta che la particella è ubicata alla Contrada Vallone de Fore . Il terreno presenta fitta vegetazione arbustiva ed arborea spontanea, presenti alcuni ulivi.

-Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio La Molarà (BN), foglio 24 p.lla 554, qualità uliveto Classe 2, are 2 centiare 60, reddito dominicale € 0,47, reddito agrario € 0,60, per il diritto di piena proprietà, in perizia si riporta che la particella è ubicata alla Contrada Vallone de Fore . Il soprassuolo presenta piante di olivo, varietà Ortice.

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio La Molarà (BN), foglio 25 p.lla 32, qualità uliveto Classe 2, are 16 centiare 20, reddito dominicale € 2,93, reddito agrario € 3,76, per il diritto di piena proprietà, in perizia si riporta che la particella è ubicata alla Contrada Vallone de Fore. Il terreno presenta piante di ulivo.

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio La Molarà (BN), foglio 25 p.la 37 qualità seminativo, Classe 3, are 07 centiare 70, reddito dominicale € 1,39, reddito agrario €2,58, per il diritto di piena proprietà, in perizia si riporta che la particella è ubicata alla Contrada Vallone de Fore. **Si evidenzia che la suddetta particella è riportata in catasto in capo alla parte debitrice per il solo diritto di enfiteusi ed è presente inoltre intestazione in favore di terzi**

**del diritto del concedente, come da allegato n. 1 alla perizia di stima del 27/10/2023 e relative integrazioni nonché certificazioni notarili depositate nel fascicolo della procedura. Inoltre, sul punto vi è specifica integrazione di consulenza tecnica d'ufficio del 12/01/2026 nella quale si evidenziano eventuali problematica opponibili all'aggiudicatario nella fase di voltura dei beni, per "passaggi intermedi non esistenti".**

-Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio La Molarata (BN), foglio 25 pall.a 38 qualità pascolo arb., Classe 1, are 09 centiare 50, reddito dominicale € 1,23, reddito agrario €0,44, per il diritto di piena proprietà, in perizia si riporta che la particella è ubicata alla Contrada Vallone de Fore. Il terreno è prevalentemente pianeggiante qualificabile come pascolo inframezzato da alcune piante arboree ad habitus forestale. **Si evidenzia che la suddetta particella è riportata in catasto in capo alla parte debitrice per il solo diritto di enfiteusi ed è presente inoltre intestazione in favore di terzi del diritto del concedente, come da allegato n. 1 alla perizia di stima del 27/10/2023 e relative integrazioni e certificazioni notarili depositate nel fascicolo della procedura. Inoltre, sul punto, vi è specifica integrazione di consulenza tecnica d'ufficio del 12/01/2026, nella quale si evidenziano eventuali problematica opponibili all'aggiudicatario nella fase di voltura dei beni, per "passaggi intermedi non esistenti".**

- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio La Molarata (BN), foglio 25 pall.a 43 qualità bosco ceduo, Classe 2, 11 are 10 centiare, reddito dominicale € 0,23, reddito agrario € 0,23, per il diritto di piena proprietà, in perizia si riporta che la particella è ubicata alla Contrada Vallone de Fore. Il terreno presenta una giacitura in leggero declivio.

-Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio La Molarata (BN), foglio 25 p.lla 659, qualità seminativo Classe 3, superficie are 24 centiare 84, reddito dominicale € 4,49, reddito agrario € 8,34, per il diritto di piena proprietà, negli elaborati peritali, depositati nel fascicolo della procedura in data precedente alla perizia del 27/10/2023, l'ubicazione viene riportata alla Contrada Vallone de Fore. Il bene è adiacente lungo tre lati a un deposito ( p.lla 660). **Si evidenzia che la suddetta particella è riportata in catasto in capo alla parte debitrice per il solo diritto di enfiteusi ed è presente inoltre intestazione in favore di terzi del diritto del concedente, come da allegato n. 1 alla perizia di stima del 27/10/2023 e relative integrazioni e certificazioni notarili depositate nel fascicolo della procedura. Inoltre, sul punto, vi è specifica integrazione di consulenza tecnica d'ufficio del 12/01/2026, nella quale si evidenziano eventuali problematica opponibili all'aggiudicatario nella fase di voltura dei beni, per "passaggi intermedi non esistenti".**

-Terreno riportato al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio La Molarata (BN), foglio 10 p.lla 265, qualità bosco alto Classe 3, are 05 centiare 80, reddito dominicale € 0,24, reddito agrario €

0,12, per il diritto di piena proprietà, in perizia si riporta che la particella è ubicata alla contrada Orsara ed è immediatamente contigua alla omonima strada comunale.

-Terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giorgio La Molara (BN), foglio 10 p.lla 283, qualità bosco alto Classe 3, are 02 centiare 70, reddito dominicale € 0,11, reddito agrario € 0,06, per il diritto di piena proprietà, in perizia si riporta che la particella alla contrada Orsara immediatamente contigua una strada interpodereale.

-Terreno riportato al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio La Molara (BN), foglio 10, p.lla 358, qualità bosco alto Classe 3, are 7 centiare 60, reddito dominicale € 0,31, reddito agrario € 0,16, per il diritto di piena proprietà, in perizia si riporta che la particella è ubicata alla contrada Orsara, è immediatamente contiguo a una strada interpodereale.

**Si precisa quanto di seguito indicato:**

**Come già indicato nella descrizione dei singoli beni che compongono il Lotto N. 1**

**si evidenzia che per i seguenti beni del suddetto Lotto 1 e precisamente:**

- immobile sito nel Comune di San Giorgio la Molara (BN), Catasto Fabbricati, foglio 25, p.lla 660, cat C/2, classe 4, consistenza mq 56, rendita catastale 130,15
- Terreno sito nel Comune di San Giorgio La Molara (BN), Catasto Terreni, foglio 25 pall.a 37 qualità seminativo, Classe 3, 07 are 70 centiare
- Terreno sito nel Comune di San Giorgio La Molara (BN), Catasto Terreni, foglio 25 pall.a 38 qualità pascolo arb, Classe 1, 09 are 50 centiare.
- Terreno sito nel Comune di San Giorgio La Molara (BN), Catasto Terreni, foglio 25 p.lla 659, qualità seminativo Classe 3, superficie are 24 centiare 84.

dalle visure catastali la parte debitrice non risulta intestataria del diritto di proprietà, ma del solo diritto di enfiteusi. Si evidenzia che le suddette particelle sono riportate in Catasto in capo alla parte debitrice per il solo diritto di enfiteusi e non per la piena proprietà ed è presente, inoltre, intestazione in favore di terzi del diritto del concedente, come da allegato n. 1 alla perizia di stima del 27/10/2023 e relative integrazioni nonché certificazioni notarili depositate nel fascicolo della procedura. Inoltre sulle particelle 37 e 38, come risulta dalla integrazione alla certificazione notarile depositata nel fascicolo della procedura, si dichiara la presenza di un canone a favore di terzi. Inoltre sul punto vi è specifica e ulteriore integrazione di consulenza tecnica d'ufficio del 12/01/2026, nella quale si evidenziano eventuali problematica opponibili all'aggiudicatario nella fase di voltura dei beni per "passaggi intermedi non esistenti".

**Si precisa quanto di seguito indicato:**

Le particelle del presente Lotto ricadono nelle zone riportate nel **Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in cui sono ubicate, le particelle sono oggetto delle prescrizioni urbanistiche e dei vincoli ivi indicati**. Il suddetto certificato è allegato alla perizia di stima che, assieme alle integrazioni alla perizia di stima e ai relativi allegati, si intende per intero richiamato e trascritto nel presente avviso; la partecipazione alla vendita giudiziaria presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa e delle integrazioni alla perizia e dei relativi allegati, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento; la partecipazione alla vendita giudiziaria presuppone la conoscenza dello stato di fatto e diritto degli immobili oggetto di vendita.

**Tutti i beni che compongono il Lotto sono meglio descritti nella relazione di stima e nelle integrazioni alla stessa e nei relativi allegati a firma dell'esperto, che devono essere necessariamente consultati dall'offerente ed ai quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità e condizioni urbanistica dei beni e su tutte le condizioni di fatto e di diritto degli immobili pignorati.**

***STATO DI POSSESSO: NEL POSSESSO DEI DEBITORI ESECUTATI.***

<b>Prezzo base</b>	<b>Euro 63.145,00</b>
<b>Offerta minima efficace</b>	<b>Euro 47.358,75 (pari al 75% del prezzo base)</b>
<b>Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti</b>	<b>Euro 2.000,00</b>
<b>Cauzione (importo minimo)</b>	<b>10 % DEL PREZZO OFFERTO</b>

**Tutti gli immobili staggiti predetti, oggetto di vendita, sono meglio descritti e identificati nella perizia estimativa e nelle integrazioni alla stessa, depositate agli atti, che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte.**

**LOTTO 2**

Dalla relazione di stima e le integrazioni alla stessa depositate nel fascicolo della procedura, dalle certificazioni notarili e le relative integrazioni, tutte depositate nel fascicolo della procedura, relativamente agli immobili pignorati si evince che il Lotto n. 2 è costituito dai seguenti beni siti nel Comune di Molinara, di seguito individuati:

- Terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Molinara (BN), Foglio 28 p.lla 238, qualità pasc. arbr. Classe 2, are 15 centiare 90, reddito dominicale € 1,15, reddito agrario € 0,25, per il

diritto di piena proprietà. In perizia si riporta che il bene è ubicato alla Contrada Fonte Molara ed è immediatamente contiguo alla omonima strada comunale nonché al corso d'acqua denominato Tammaricchio. L'area presenta una forma irregolare con pendenza variamente acclive. Il soprassuolo è costituito da una fitta vegetazione arbustiva ed arborea spontanea.

-Terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Molinara (BN), Foglio 28 p.lla 242, qualità pasc. arbr. Classe 2, are 09 centiare 80, reddito dominicale € 0,71, reddito agrario € 0,15, per il diritto di piena proprietà. In perizia si riporta che il bene è ubicato alla contrada Fonte Molarda ed è immediatamente contiguo, lungo il fronte nord, alla omonima strada comunale e lungo il fronte sud, al corso d'acqua denominato Tammaricchio. L'area presente una forma sub-rettangolare ed è caratterizzata da una pendenza variamente acclive. Il soprassuolo arboreo è costituito da una fitta vegetazione arbustiva ed arborea spontanea.

- Terreno riportato al Catasto Terreni Comune di Molinara (BN), Foglio 36 p.lla 123, qualità uliv. Classe 2, are 03 centiare 90, reddito dominicale € 0,60, reddito agrario € 0,81, per il diritto di piena proprietà, negli elaborati peritali, depositati nel fascicolo della procedura in data precedente alla perizia del 27/10/2023, l'ubicazione viene riportata alla Contrada Fonte Molara. In perizia si riporta che il bene è ubicato in posizione direttamente contigua alla strada comunale. Esso presenta una forma rettangolare e ha una giacitura in pendenza, il soprassuolo arboreo è costituito da piante di olivo sparse che si presentano in buone condizioni vegetative.

**Si precisa quanto di seguito indicato:**

Le particelle del presente Lotto ricadono nelle zone riportate nel **Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in cui sono ubicate, le particelle sono oggetto delle prescrizioni urbanistiche e dei vincoli ivi indicati**. Il suddetto certificato è allegato alla perizia di stima che, assieme alle integrazioni alla perizia di stima e ai relativi allegati, si intende per intero richiamato e trascritto nel presente avviso; la partecipazione alla vendita giudiziaria presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa e delle integrazioni alla perizia e relativi allegati, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento; la partecipazione alla vendita giudiziaria presuppone la conoscenza dello stato di fatto e diritto degli immobili oggetto di vendita.

**Tutti i beni che compongono il Lotto sono meglio descritti nella relazione di stima e nelle integrazioni alla stessa e nei relativi allegati a firma dell'esperto, che devono essere necessariamente consultati dall'offerente ed ai quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità e condizioni urbanistica dei beni e su tutte le condizioni di fatto e di diritto degli immobili pignorati.**

**STATO DI POSSESSO: NEL POSSESSO DEI DEBITORI ESECUTATI.**

<b>Prezzo base</b>	<b>Euro</b>	<b>2.311,00</b>
<b>Offerta minima efficace</b>	<b>Euro</b>	<b>1.733,25</b> (pari al 75% del prezzo base)
<b>Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti</b>	<b>Euro</b>	<b>50,00</b>
<b>Cauzione (importo minimo)</b>		<b>10 % DEL PREZZO OFFERTO</b>

**Tutti gli immobili staggiti predetti, oggetto di vendita, sono meglio descritti e identificati nella perizia estimativa e nelle integrazioni alla stessa, depositate agli atti, che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte.**

**MODALITÀ VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il gestore della vendita telematica è la società **Zucchetti Software Giuridico Srl**.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**,

**Tel. 0444 346211, E-mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it), PEC: [zucchettisoftwaregiuridico@gruppozucchetti.it](mailto:zucchettisoftwaregiuridico@gruppozucchetti.it)**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato **Avv. Silvia Panella, con studio in Benevento al Viale dei Rettori n. 57, cell. 3381977603 – tel /fax 0824040464, email [studiolegale.panella@alice.it](mailto:studiolegale.panella@alice.it), pec: [avvsilviapanella@puntopec.it](mailto:avvsilviapanella@puntopec.it);**

Il custode giudiziario è l'avv. **Francesco Capuozzo**, con studio legale in Benevento, via delle **Puglie, 92, email [francescocapuozzo1984@virgilio.it](mailto:francescocapuozzo1984@virgilio.it), n. tel./fax 0824/355083, cell: 3284558062 PEC [avvfrancescocapuozzo@pec.it](mailto:avvfrancescocapuozzo@pec.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](mailto: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 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;
- 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 Banca Popolare di Puglia e Basilicata, filiale di Benevento, IBAN IT48 N 05385 15000 CC1480005572 - Causale: Proc. n. 30\2019, R.G.E. Tribunale Benevento, - indicare il numero del lotto e la data della vendita.**

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

## **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 Avv. Silvia Panella, con studio in Benevento al viale dei Rettori n. 57 (cell. 3381977603 – tel /fax 0824040464, email [studiolegale.panella@alice.it](mailto:studiolegale.panella@alice.it), pec: [avvsilviapanella@puntopec.it](mailto:avvsilviapanella@puntopec.it))** 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. (email [info.benevento@edicomspa.it](mailto:info.benevento@edicomspa.it) - [amministrazione@edicomspa.it](mailto:amministrazione@edicomspa.it), telefono 041.5369911, fax 041/5351923)**, 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](http://www.asteannunci.it); - pubblicazione sui siti internet [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://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. (email [ivgnapoli.pubblicita@gmail.com](mailto:ivgnapoli.pubblicita@gmail.com) - telefono 0824.778599 - cell. 3880508676)**, 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](http://www.ivgnapoli.fallcoaste.it), [www.ivgnapoli.it](http://www.ivgnapoli.it), [www.fallcoaste.it](http://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](http://immobiliare.it) e/o [casa.it](http://casa.it) e/o [idealista.it](http://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 “SALA ASTE TELEMATICHE”, allestita al secondo piano del Tribunale di Benevento, via Raffaele De Caro n. 7, sotto la propria responsabilità.

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

#### **AVVERTE**

- a) che in base a quanto disposto dall’art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell’Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a mesi 24, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo; l’istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d’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 Avv. Silvia Panella, con studio in Benevento al Viale dei Rettori n.57, cell. 3381977603 - email [studiolegale.panella@alice.it](mailto:studiolegale.panella@alice.it), pec: [avvsilviapanella@puntopec.it](mailto:avvsilviapanella@puntopec.it), al custode giudiziario Avv. Francesco Capuozzo, con studio in Via delle Puglie n. 92, cell. 3284558062 tel./fax 0824/355083 - email**

**francescocapuzzo1984@virgilio.it; pec: avvfrancescocapuzzo@pec.it** ed al gestore della vendita società **Zucchetti software giuridico srl**: il portale del gestore della vendita telematica è il sito **www.fallcoaste.it**, Tel. **0444 346211**, E-mail: **aste@fallco.it**, PEC: **zucchettisoftwaregiuridico@gruppozucchetti.it**; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta..

Benevento, 18 maggio 2026

Il professionista delegato  
Avv. Silvia Panella