TRIBUNALE DI BENEVENTO
Seconda Sezione Civile

Il Giudice;
a scioglimento della riserva all'esito dell'udienza del 12.03.2026;
ritenuto che la natura del bene pignorato, la relativa ubicazione e il relativo prezzo base fanno ritenere che lo stesso possa interessare un contesto solo locale, con conseguente necessità di escludere il ricorso alla vendita telematica in quanto lo stesso sarebbe solo pregiudizievole
all'interesse dei creditori, comportando esclusivamente un incremento dei costi e dei tempi della medesima;
letti gli artt. 559, 560 e 591 *bis* cod. proc. civ. e seguenti;

DELEGA

l'avv. Antonio Pascarella

Il compimento delle operazioni di vendita dei beni identificati come da relazione di stima in atti

ed in particolare bene in catasto al comune di Ceppaloni (BN) Foglio 8 p.lla 272.

A tal fine il professionista delegato provvederà:

sulla scorta della documentazione in atti, al controllo degli stati ipotecari, nonché della ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 cod. proc. civ. e ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 cod. proc. civ., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro negativo, e provvedendo ad ordinare al creditore procedente eventuali notifiche ex art. 498 cod. proc. civ. a creditori ipotecari non avvertiti dell'espropriazione;
al controllo di trascrizioni anteriori al pignoramento, ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 586 cod. proc. civ., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro positivo;
al controllo della titolarità in capo al debitore del diritto di proprietà (o di altro di-ritto reale) oggetto di apprensione esecutiva - a partire dall'ultimo passaggio del diritto di proprietà (o di altro diritto reale) anteriore al ventennio che precede il pignoramento - sulla base della documentazione ipocatastale e della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568 cod. proc. civ.), provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 codice civile. Nell'ipotesi in cui il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o la documentazione risulti inidonea o si riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, il professionista provvederà ad informarne questo giudice, trasmettendogli gli atti senza indugio;

Firmato Da: VINCENZINA ANDRICCIOLA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 12abb307f4695a577c07771744de59a6

alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, terzo comma, cod. proc. civ., tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'art. 569, primo comma, cod. proc. civ., e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del cod. proc. civ., anche alla luce della recente modifica dell'art. 568 cpc da parte del DL 83/2015, con la precisazione che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea e (sul punto Cass. 9908/1998) si forma a seguito di una vendita trasparente (sul punto Cass. 18451/2015) basata su una partecipazione il più ampia possibile (e ciò e' garantito dalla pubblicità) e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati.
a redigere l'avviso di vendita entro centoventi giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.
Tale avviso dovrà contenere:
la compiuta descrizione dei beni in vendita e dei relativi lotti (specificando se la vendita viene effettuata in uno o più lotti) e la precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. n. 380/01, nonché le notizie di cui agli articoli 46 del citato D.P.R. e 40 della citata legge n. 47 del 1985 (richiedibili a chiarimenti od integrazione, anche allo stesso esperto già nomi-nato); nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 D.P.R. n. 380/01, ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della citata legge n. 47/85 ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, quinto comma D.P.R. n. 380/01 e 40, sesto comma, della medesima legge 47/85;
l'indicazione degli estremi previsti nell'art. 555 cod. proc. civ., del valore dell'immobile determina-to a norma dell'art. 568 cod. proc. civ., provvedendo qualora non sia già previsto nella relazione di stima, alla prevista riduzione del prezzo per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, del nome e del recapito del custode, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite nel luogo e dal soggetto indicati dal professionista delegato, sotto la sua responsabilità e/o dal custode e che quest'ultimo provvederà, su richiesta degli eventuali interessati, a far visitare gli immobili staggiti;
-l'indicazione del prezzo base di asta e dell'ammontare della cd. offerta minima, che può essere inferiore rispetto al prezzo base di asta in misura non superiore ad un quarto, con l'avvertimento che nel caso di unica offerta in misura pari a superiore al prezzo base d'asta la stessa sarà senz'altro accolta, nel caso di offerta inferiore al prezzo base nei limiti indicati, il delegato potrà esercitare i poteri previsti dall'articolo 572 c.p.c. riferendo all'esito al GE;
la specificazione che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, sotto la sua responsabilità, ivi comprese le istanze di assegnazione;
il sito internet dove sarà possibile reperire e leggere la relazione di stima.
l'indicazione di un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi, entro il qua-le possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 codice di rito;
il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571;
il luogo dove si procede all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti, che dovrà avvenire il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
l'indicazione della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto, da versare con assegno circolare non trasferibile intestato a: procedura esecutiva n.) e del deposito in conto spese per la futura vendita (di ammontare non superiore al 20% del prezzo offerto);
l'indicazione che le offerte dovranno pervenire necessariamente in busta chiusa, e che saranno escluse quelle che prevedono un termine per il pagamento del prezzo superiore a centoventi giorni, con la specificazione che sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta
l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e

Firmato Da: VINCENZINA ANDRICCIOLA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 12abb307f4695a577c07771744de59a6

la data della vendita: nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene percui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;
l'ammontare minimo del rilancio in caso di gara tra gli offerenti (non superiore al 4% del prezzo base d'asta);
la specificazione che, agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica (ove non acquisiti alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, con dichiarazione resa al delegato che da questi verrà allegata al D.T. ;
la specificazione che le spese di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli cederanno a carico dell'aggiudicatario;

a celebrare la prima vendita entro sei mesi dalla comunicazione del presente provvedimento ;

a pubblicare l'avviso di vendita, assieme a copia dell'ordinanza e della relazione di stima , almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte su:

1) Portale delle Vendite Pubbliche;
2) sito internet www.asteannunci.it;
3) siti commerciali previsti, a rotazione, dal servizio Gestionale Aste (ess.: casa.it - immobiliare.it - subito.it - idealista.com - bakeka.it e-bay annunci - secondamano.it;
4) mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune ove è ubicato l'immobile;

ove vi sia specifica richiesta del creditore ed il prezzo base d'asta sia superiore ad euro 400.000,00, per una sola volta, sul quotidiano "Il Mattino ed. locale" (depositando agli atti della procedura solo la fotocopia della avvenuta inserzione);
Al fine di garantire una razionalizzazione dei costi ed ottimizzazione della pubblicità il Professionista si rivolgerà alla Società Asteannunci Srl Via San Donà n. 28/B Venezia Mestre, tel. 041/5369911, fax 041/5351923) e-mail: in- fo.benevento@edicomsrl.it. La società curerà la pubblicità sul quotidiano sopraindicato nonché sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG 30/09/2009 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31/10/2006), applicando le condizioni economiche di cui alla convenzione sottoscritta con il Tribunale di Benevento.
Curerà, inoltre, la medesima pubblicità sui siti internet, www.canaleaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it e assicurerà il servizio di geo-localizzazione GPSASTE;
Il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e dovrà contenere in particolare la ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione. Dovrà altresì contenere' indicazione del nome del Custode e del Delegato alla vendita, ove la vendita sia stata delegata il loro recapito e la indicazione quanto all'avviso su quotidiani e periodici, del sito internet su cui rinvenire la perizia. Saranno invece omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene.
a deliberare sull'offerta a norma dell'art. 572, come novellato per effetto del d.l. 83/2015, e provvedere agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574;
a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 cod. proc. civ.;
a dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del codice e 176 e 177 disp. att. codice di rito;
a provvedere sulle eventuali domande di assegnazione ai sensi dell'art. 590 c.p.c. e 572 c.p.c.;
ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi

Firmato Da: VINCENZINA ANDRICCIOLA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 12abb307f4695a577c07771744de59a6

dell'art. 508 cod. proc. civ.;
a limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2°, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del ci- tato art. 508 cod. proc. civ., il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, curando di indicare nella bozza del decreto di trasferimento l'eventuale contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura con l'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita forzata, in modo che il Conservatore possa procedere ad iscrizione appena dopo aver trascritto il decreto di trasferimento;
a versare tutte le somme acquisite alla procedura su un conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione acceso presso l'istituto di credito scelto dal professionista delegato (salva ogni successiva determinazione dell'ufficio), allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo in esito alla chiusura della procedura, fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto;
ove sia intervenuto creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del D. lgs. n. 385/93, a versare direttamente all'Istituto Mutuante quella parte del prezzo ricavato dalla vendita che corrisponde al credito dell'Istituto in capitale ed interessi, dedotta comunque una quota pari al 15 % del prezzo ricavato - in ogni caso non inferiore ad € 10.000.00- a titolo di oneri prededucibili e salvo conguaglio finale, salvo che:

1- **l'aggiudicatario non preferisca accollarsi il mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato, depositando comunque in cancelleria, nel termine non superiore a sessanta giorni, l'eventuale eccedenza di prezzo di aggiudicazione rispetto agli importi della cauzione, delle somme direttamente versate all'Istituto di credito fondiario e dell'eventuale accollo su libretto postale fruttifero intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione (le disposizioni speciali afferenti al credito fon- diario riguarderanno solo il credito relativo al mutuo ed il ricavato dalla vendita dei beni ipotecati a garanzia del credito fondiario) previo accantonamento della quota proporzionale degli oneri economici prededucibili ex art. 2770 cod. civ. imputabili al bene oggetto del mutuo fondiario;**

2- **non sia intervenuto fallimento dell'esecutato, non dovendo in tale ipotesi il delegato provvedere all'assegnazione di alcuna somma ex art. 41TUB, dovendovi provvedere direttamente il G.E. in sede di distribuzione**

a proseguire nelle operazioni di vendita, nel caso in cui la prima vendita non abbia luogo per mancanza di offerte e non vi siano state domande di assegnazione o il Giudice abbia ritenuto di non accoglierle, salva la trasmissione del fascicolo al Giudice per l'adozione del provvedimento di amministrazione giudiziaria secondo le disposizioni di cui all'art.591 comma 1 e 2 cod. proc. civ., **effettuando due nuovi tentativi da celebrarsi rispettivamente entro 12 e 18 mesi dal conferimento dell'incarico ciascuno previa riduzione del prezzo nella misura di 1/4 del precedente.** Il professionista delegato, all'esito del terzo tentativo di vendita rimasto infruttuoso, provvederà a restituire il fascicolo al GE allegando relazione in cui, previa descrizione del bene, indichi

l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite, il prezzo ultimo di vendita ed il prezzo iniziale di vendita, ed ogni altro elemento che consenta al GE di valutare quali siano le possibilità di collocazione del cespite sul mercato e di suggerire la opportunità di effettuare, per le vendite successive, il ribasso e la quantificazione unitamente alla relazione che sarà depositata dal custode in ordine allo stato di occupazione del bene ai fini della adozione del provvedimento di cui all'art 560 cpc.. la presenza di interessati, la effettuazione di visite.

Provvederà altresì a trasmettere con urgenza, all'esito di positivo espletamento delle opera zioni di vendita, una nota indicante lo stato di possesso degli immobili oggetto di vendita forzata curando, all'atto di aggiudicazione o di assegnazione, di chiedere all'aggiudicatario o assegnatario

Firmato Da: VINCENZINA ANDRICCIOLA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 12abb307f4695a577c07771744de59a6

se intenda procedere di persona all'esecuzione dell'eventuale provvedimento di liberazione degli immobili aggiudicati o assegnati, ove non ancora eseguito, o, se invece, a tanto debba provvedere l'ufficio.

Le attività successive alla vendita

Il professionista delegato, aggiudicato il bene ed effettuato il versamento del prezzo, previo aggiornamento delle visure in atti (al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento), provvederà a predisporre bozza del decreto di trasferimento, trasmettendola senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo. A tal fine, il professionista delegato provvederà:

ad allegare il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato che il professionista provvederà a richiedere ovvero ad effettuare. Nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita al fascicolo processuale.

ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e alle comunicazioni alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previ-sti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, all'uopo depositando anche istanza di autorizzazione al prelievo – dal versamento in conto spese effettuato dall'aggiudicatario- del- le somme necessarie per gli adempimenti di cui innanzi con onere di rendicontazione, ad allegare l'attestazione di qualificazione energetica, se acquisita dall'esperto stimatore nel corso della procedura;

ad eseguire, ai sensi dell'art. 164 disp. att. cod. proc. civ., ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.

Il professionista delegato inoltre nell'ipotesi in cui l'aggiudicazione sia avvenuta ad un prezzo superiore al 50% del valore di stima, provvederà a darne comunicazione allo stimatore entro dieci giorni dall'avvenuto versamento del saldo del prezzo;

Il professionista delegato provvederà, nei successivi 90 giorni a formare il progetto di distribuzione. All'uopo:

-fisserà ai creditori un termine, non inferiore a trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni di credito e le note delle spese processuali sostenute, consegnando ai creditori, contestualmente, un modulo per consentire di indicare le modalità di paga- mento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi (il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato); provvederà a quantificare le spese ex art 2770 cc per compensi in favore dei difensori del creditore procedente o dell'intervenuto in surroga per dare impulso alla procedura, facendo applicazione del valore medio – tra medi e massimi tariffari (fase introduttiva e fase istruttoria) in ragione del prezzo ricavato dalla vendita se pari o inferiore a euro 100.000,00 ; farà applicazione dei valori medi tariffari (fase introduttiva e fase istrutto- ria) in ragione del prezzo ricavato dalla vendita se superiore ad euro 100.000,00.

-invierà a questo Giudice, per la successiva liquidazione, nota delle spese e degli onorari dovuti per le operazioni delegate, distinguendo le poste da porsi a carico dell'aggiudicatario (inerenti al verbale di aggiudicazione ed al decreto di trasferimento in relazione alle attività di cui all'art. 591 *bis*) e quelle da porsi a carico del ricavato, prevedendo in via forfettaria anche le sostenende spese relative alla formazione del progetto di distribuzione;

-inviterà i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;

Firmato Da: VINCENZINA ANDRICCIOLA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 12abb307f4695a577c07771744de59a6

-inviterà i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria su- gli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito in- fruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;

-acquisirà dalla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto;

-disporrà, qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, la restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore;

-provvederà, inoltre, in esito alla fissazione dell'udienza ex art.596 da parte del giudice dell'esecuzione, alle conseguenti comunicazioni ai creditori ed ai debitori (*autorizzando, all'uopo, la comunicazione a mezzo fax, posta elettronica o raccomandata a/r*) ed al pagamento, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, delle somme, compresi gli interessi maturati sino all'estinzione del libretto, attribuite a ciascuno creditore**, trasmettendo a questo giudice le ricevute bancarie attestanti i bonifici effettuati a favore dei creditori nonché la comunicazione di estinzione dei conti correnti accesi**. Nel caso, invece, il professionista, essendosi alcuni creditori resi irreperibili o non avendo provveduto alle comunicazioni di cui sopra, sia nell'impossibilità di pagare tutte le somme così come attribuite, provvederà a darne tempestiva comunicazione a questo giudice, depositando contestualmente i titoli e la conseguente documentazione, al fine di consentire l'adozione dei necessari provvedimenti.

Nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello procedente, il professionista, acqui- sita la dichiarazione di credito e la nota spese, si limiterà alla trasmissione del fascicolo a questo giudice che provvederà ai sensi dell'art. 510 codice procedura civile.

DETERMINA

in euro **1.500,00 il fondo spese, oltre l'importo di euro 300,00** per ciascun lotto posto in vendita (100 euro per ciascun lotto e ciascuno dei tre tentativi di vendita da pubblicare sul portale**, entro 30 giorni da oggi, su conto corrente intestato alla procedura da aprire a scelta del delegato presso primario istituto di credito operante sul territorio entro 10 da oggi con onere di comunicare il relativo IBAN ai creditori.** Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità supplementare, che sono a carico del procedente ex art. 95 c.p.c.; si precisa altresì che il pagamento della somma e' disposto a titolo di fondo spese e non di compenso **Dispone che in caso di mancato versamento il delegato predisponga comunque l'avviso di vendita nei termini indicati, depositando gli atti relativi nel fascicolo telematico e dandone comunicazione al creditore procedente e a quelli intervenuti muniti di titolo, con espressa indicazione del termine ultimo per il versamento del fondo spese onde consentire la tempestiva pubblicità sul portale delle vendite pubbliche.**

Si precisa che a norma dell'art. 631 bis cpc , l'omessa pubblicazione sul portale dell'avviso in conseguenza del mancato versamento sul conto della procedura del fondo spese come innanzi determinato, comporterà l'estinzione del processo che sarà dichiarata dal G.E. a seguito di segnalazione tempestiva da parte del professionista delegato.

DISPONE

che in caso di mancata vendita entro 18 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza il fascicolo venga comunque sottoposto a questo giudice affinché decida sul prosieguo;

che, in caso di vendita, il professionista delegato relazioni senza indugio a questo GE trasmettendo telematicamente la bozza di progetto di distribuzione in PDF nativo per la approvazione dello stesso;

Firmato Da: VINCENZINA ANDRICCIOLA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 12abb307f4695a577c07771744de59a6

che in ogni caso qualora siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita e comunque in tutte le ipotesi nelle quali il bene debba essere posto in vendita ad un valore uguale o inferiore a 15mila euro il delegato non fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al giudice dell'esecuzione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto ed è pari o superiore al prezzo base il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. Nel caso in cui l'offerta è unica ed è inferiore al prezzo base (purché sia di ammontare pari almeno al 75% del prezzo base) il delegato può far luogo alla vendita, salvo che non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso, previo esercizio dei poteri di cui all'art. 572 c.p.c., riferirà e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di prezzo, di misura della cauzione, di tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

L'offerta dovrà contenere:

il cognome, nome, e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

il/i lotto/i per il quale/i quali l'offerta è proposta;

l'indicazione del prezzo offerto, specificando, sotto tale profilo, che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base, salvi i poteri di cui all'articolo 572 c.p.c.;

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

il termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata), salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.

la fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N." , per un importo minimo pari al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base, ma l'offerente può anche versare una cauzione più alta), a titolo di

Firmato Da: VINCENZINA ANDRICCIOLA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 12abb307f4695a577c07771744de59a6

cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura di importo pari al 20% dell'offerta.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere re- vocata 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 valuta- zione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate dal delegato a spese dell'aggiudicatario.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo all'atto dell'aggiudicazione, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ex art 560 cpc.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Benevento, 19.03.2026

Il G.E.

Firmato Da: VINCENZINA ANDRICCIOLA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 12abb307f4695a577c07771744de59a6