

TRIBUNALE DI ISERNIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 41/2018 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. VITTORIO COBIANCHI BELLISARI

AVVISO DI VENDITA – SESTO ESPERIMENTO SENZA INCANTO

Il dott. Sergio Ferreri, con studio in Venafro (IS) - Via Collegio dei Fabbri n. 35, 4° piano - dottore commercialista dell'Ordine di Isernia - delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Isernia alle operazioni di vendita ed alle ulteriori e consequenziali attività in relazione alla procedura esecutiva immobiliare sopraindicata,

AVVISA

che vengono posti in vendita i seguenti beni immobili pignorati, comprensivi di “pertinenze ed accessori, fra cui l'impianto fotovoltaico”, come meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto della procedura (perizia di stima depositata in data 15.07.2019 nella procedura esecutiva R.G. 18/2017 prima del provvedimento di separazione nelle procedure n. R.G. 18/2017 e R.G. 41/2018, successivamente acquisita e depositata agli atti della procedura in epigrafe n. R.G. 41/2018 in data 26.07.2022, a cui si fa espresso rimando, e che l'offerente ha l'onere di consultare integralmente), tutti siti nel Comune di Pozzilli (IS), nella Zona Industriale, Via Streppate snc, distinti in n. 4 (quattro) lotti come di seguito riportati.

LOTTO 1: piena ed intera proprietà di immobile censito al NCEU al foglio 36, particella 292 subalterno 5 (derivante dalla divisione dell'originario subalterno 2, soppresso), cat. A/10, classe 1, vani 10,5, superficie catastale 251 mq., rendita Euro 1.816,64, piano 1.

Prezzo base di vendita Lotto 1: Euro 63.252,00 (Euro sessantatremiladuecentocinquanta-due/00).

LOTTO 2: piena ed intera proprietà di immobile censito al NCEU al foglio 36, particella 292 subalterno 6 (derivante dalla divisione dell'originario subalterno 2, soppresso), cat. A/2, classe 1, vani 12,5, superficie catastale 298 mq., rendita Euro 1.065,19, piano 1.

Prezzo base di vendita Lotto 2: Euro 75.096,00 (Euro settantacinquemilanovantasei/00).

LOTTO 3: piena ed intera proprietà di immobile censito al NCEU al foglio 36, particella 292 subalterno 9 (derivante dalla soppressione dei subalterni 4 e 8, a loro volta derivanti dalla divisione dell'originario subalterno 2, soppresso), cat. D/1, rendita Euro 2.350,00,

lastrico solare al piano 1.

Prezzo base di vendita Lotto 3: Euro 44.185,69 (Euro quarantaquattromilacentottantacinque/69).

LOTTO 4: piena ed intera proprietà di immobile censito al NCEU al foglio 36, particella 292 subalterno 10 (derivante dalla soppressione dei subalterni 4 e 8, a loro volta derivanti dalla divisione dell'originario subalterno 2, soppresso), cat. D/1, rendita Euro 1.058,00, lastrico solare al piano 2.

Prezzo base di vendita Lotto 4: Euro 158.763,92 (Euro centocinquantottomilasettecentosessantatre/92).

DESCRIZIONE IMMOBILI, DATI URBANISTICI E CATASTALI

Sulla base delle risultanze della perizia tecnica di stima, si precisa che l'esperto stimatore della procedura ha rilevato, tra l'altro, le seguenti difformità ed opere da sanare.

Con riferimento al Lotto 1:

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

Risultano riscontrate le seguenti difformità: lievi difformità della distribuzione interna rispetto al progetto ed alla planimetria catastale, rettificabili mediante SCIA e variazione catastale, quantificabili in circa Euro 3.500,00.

Con riferimento al Lotto 2:

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

Risultano riscontrate le seguenti difformità: lievi difformità della distribuzione interna rispetto al progetto ed alla planimetria catastale, rettificabili mediante SCIA e variazione catastale, quantificabili in circa Euro 3.500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Si precisa che tutte le unità immobiliari annoverate nei suesposti lotti 1, 2, 3 e 4 risultano locate (insieme ad altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento nella presente procedura, e tutte facenti parte di un più ampio compendio immobiliare), con contratto di locazione ventennale del 28.12.2009 trascritto anteriormente al pignoramento e come tale opponibile alla procedura. Il citato contratto prevede un canone mensile di originari Euro 3.200,00 oltre Iva per la locazione dell'intero compendio immobiliare di cui agli immobili

innanzi indicati e posti in vendita nel presente avviso che ne costituiscono soltanto una parte. Si precisa che, alla luce della relazione di CTU depositata in data 18/07/2022 nella procedura esecutiva R.G. 18/2017 ed in data 26/07/2022 nella procedura esecutiva R.G. 41/2018 (relazione a cui pertanto si fa espresso rimando e che deve essere integralmente consultata dall'offerente), la ripartizione del detto canone mensile complessivo (di Euro 3.200 oltre Iva, come indicato nel detto contratto di locazione ventennale del 28.12.2009), per ciascun lotto oggetto del presente avviso di vendita, secondo le rispettive quote di competenza attribuite dall'esperto stimatore, è la seguente:

- al lotto 1 (sub 5) è stata attribuita una quota di competenza di Euro 563,80 (oltre Iva di legge) al mese, corrispondente al 17,62% del canone mensile complessivo di locazione ventennale del 28.12.2009;
- al lotto 2 (sub 6) è stata attribuita una quota di competenza di Euro 669,37 (oltre Iva di legge) al mese, corrispondente al 20,92% del canone mensile complessivo di locazione ventennale del 28.12.2009;
- al lotto 3 (sub 9) è stata attribuita una quota di competenza di Euro 178,27 (oltre Iva di legge) al mese, corrispondente al 5,57% del canone mensile complessivo di locazione ventennale del 28.12.2009;
- al lotto 4 (sub 10) è stata attribuita una quota di competenza di Euro 267,41 (oltre Iva di legge) al mese, corrispondente al 8,36% del canone mensile complessivo di locazione ventennale del 28.12.2009.

Si fa inoltre espresso avviso che, tra le altre, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni sui beni oggetto del presente avviso di vendita:

- trascrizione del 21/01/2010 – atto tra vivi del 28/12/2009 locazione ultra-novennale;
- iscrizione del 29/07/2010 – ipoteca volontaria del 23/07/2010 derivante da concessione a garanzia di finanziamento;
- trascrizione del 26/06/2017 – atto tra vivi del 08/06/2017 locazione ultra-novennale, limitatamente ai Lotti 3 e 4 (subb. 9 e 10 del foglio 36 p.lla 292);
- trascrizione del 06/07/2018 – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Per tutto quanto concerne la completa descrizione dei beni pignorati, si potrà prendere visione dello stato di fatto degli immobili oltre che delle perizie degli esperti stimatori pubblicati sui siti internet di cui in seguito e disponibili in forma integrale, comprensive

di tutti gli allegati, presso lo studio del professionista delegato.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili innanzi indicati, meglio descritti nelle relazioni degli esperti stimatori depositate in atti ed a cui si fa espresso rimando, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR n. 380/2001), 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 presente 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario, fatta eccezione per quelle iscrizioni e trascrizioni opponibili alla procedura. Gli elaborati peritali relativi alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.astalegale.net e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net. 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. Maggiori informazioni in ordini a tutto ciò che ulteriormente concerne gli immobili in vendita

potranno essere fornite dal professionista delegato a chiunque vi abbia interesse presso il proprio Studio previo appuntamento.

Per tutto quanto qui non previsto e/o non specificato, si applicano le vigenti norme di legge.

DETERMINAZIONE PREZZI DI VENDITA

PREZZO BASE LOTTO 1: Euro 63.252,00 (Euro sessantatremiladuecentocinquanta-
due/00) oltre imposte ed accessori di legge

OFFERTA MINIMA LOTTO 1 EX ART. 571, COMMA 2, C.P.C.: Euro 47.439,00
(Euro quarantasettemilaquattrocentotrentanove/00) oltre imposte ed accessori di legge

PREZZO BASE LOTTO 2: Euro 75.096,00 (Euro sessantacinquemilanovantasei/00) oltre
imposte ed accessori di legge

OFFERTA MINIMA LOTTO 2 EX ART. 571, COMMA 2, C.P.C.: Euro 56.322,00
(Euro cinquantaseimilatrecentoventidue/00) oltre imposte ed accessori di legge

PREZZO BASE LOTTO 3: Euro 44.185,69 (Euro quarantaquattromilacentottantacin-
que/69) oltre imposte ed accessori di legge

OFFERTA MINIMA LOTTO 3 EX ART. 571, COMMA 2, C.P.C.: Euro 33.139,27
(Euro trentatremilacentotrentanove/27) oltre imposte ed accessori di legge

PREZZO BASE LOTTO 4: Euro 158.763,92 (Euro centocinquantottomilasettecento-
sessantatre/92) oltre imposte ed accessori di legge

OFFERTA MINIMA LOTTO 4 EX ART. 571, COMMA 2, C.P.C.: Euro 119.073,00
(Euro centodiciannovemilasettantatre/00) oltre imposte ed accessori di legge

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO – SESTO ESPERIMENTO

Il giorno **01 OTTOBRE 2024** alle ore 17:00 (ore diciassette e zero minuti), presso lo studio del professionista delegato dott. Sergio Ferreri, sito in Venafro (IS) - Via Collegio dei Fabbri n. 35 - piano 4°, avrà luogo l'**esperimento di vendita senza incanto** del compendio immobiliare sopra descritto, costituente n. 4 lotti di vendita, ai prezzi base innanzi indicati per ciascun lotto, con deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Le offerte di acquisto senza incanto dovranno essere presentate in bollo e depositate in busta chiusa **entro le ore 13:00** (tredici e zero minuti) **del giorno 30 settembre 2024, antecedente la data della vendita**, presso lo studio del dott. Sergio Ferreri (fascia oraria

dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle ore 17:00 alle ore 19:00 dei giorni lavorativi, tranne il sabato), con le modalità di seguito indicate.

A. sulla busta chiusa contenente l'offerta dovranno essere indicati un **motto o uno pseudonimo** dell'offerente - che consenta a lui solo di riconoscere la busta - con la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il lotto per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta. Il professionista delegato avrà cura di datare, numerare e firmare la busta, annotando su apposito registro la data della vendita e lo pseudonimo o il motto apposti sulla busta, e rilascerà ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'offerta.

Le buste saranno aperte alla citata udienza del 01 ottobre 2024.

B. l'offerta dovrà contenere:

1. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fax oppure e-mail del soggetto cui andranno intestati gli immobili di cui al citato lotto (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**).

Se l'offerente è coniugato ed 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 soggetto giuridico, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese aggiornato – risalente a non più di tre mesi – da cui risultino i poteri ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato. In tal caso l'offerta dovrà contenere ragione sociale, codice fiscale o partita Iva, domicilio, recapito telefonico e recapito di posta elettronica certificata della persona giuridica offerente.

In caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;

2. i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;

3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base innanzi indicato per il citato lotto, a pena di esclusione; il termine di pagamento e degli oneri accessori non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
 4. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- C. nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti una fotocopia di valido documento di identità dell'offerente ed, eventualmente, del coniuge in comunione legale dei beni. In ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, all'offerta va altresì allegato l'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale. All'offerta va altresì allegato, per il singolo lotto di vendita, un assegno circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia, intestato a "Tribunale di Isernia - Procedura Esecutiva n. 41/2018 – professionista delegato sott. Sergio Ferreri" per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per il citato lotto, a titolo di cauzione. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese.
- D. saranno dichiarate inefficaci ex art. 571, comma 2, c.p.c.:
- a) le offerte pervenute oltre il termine fissato nel presente avviso di vendita;
 - b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base di ciascun lotto oggetto di vendita;
 - c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata per l'importo e con le modalità su indicate.

L'offerta presentata è **irrevocabile**, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3, c.p.c.

Ciascun lotto sarà aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia pari o superiore al prezzo base di vendita stabilito per il lotto, anche in caso di mancata sua presentazione nel giorno fissato per valutare le offerte.

Qualora sia presentata una sola offerta, inferiore in misura non superiore ad un quarto al prezzo base di vendita di ciascun lotto, la stessa verrà accolta – ex art. 572 c.p.c. – se non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., e se si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di più offerte valide, si procederà a **GARA TRA GLI OFFERENTI** sulla base dell'offerta più alta, con rilanci minimi, compreso il primo, **obbligatorio**, non inferiori al 2% (due per cento) del prezzo base, con arrotondamento all'unità di Euro superiore.

Ciascun lotto verrà **definitivamente** aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

Tuttavia, se il prezzo raggiunto all'esito della gara è inferiore al prezzo base, si darà luogo all'aggiudicazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione (art. 573, comma quarto, c.p.c.).

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ove si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, verrà disposta la vendita in favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. Nel caso di più offerte dello stesso valore, si disporrà la vendita in favore di colui ha presentato l'offerta per primo.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE: Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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 e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è effettuato in favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Immediatamente dopo la gara, gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte, saranno restituiti a coloro che non siano risultati aggiudicatari.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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 sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale).

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 D.Lgs. 385/1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine 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 delegato.

L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità innanzi indicate; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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 professionista delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza intestata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al professionista 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 professionista delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad

anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il professionista delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori.

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.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Si avvisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo Studio.

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega; affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo del Tribunale di Isernia;
- inserimento su rete internet del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima sul sito www.astalegale.net e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net;
- pubblicazione, per estratto, sul *free press* dedicato al Tribunale "*Newspaper Aste Tribunale di Isernia*";
- pubblicazione, per estratto, sul quotidiano regionale "*Il Quotidiano del Molise*" - pagina di Isernia.

Maggiori informazioni e qualsiasi altro dettaglio in ordine ai beni in vendita, possono essere fornite, a chiunque vi abbia interesse, dal professionista delegato presso il suo Studio ai recapiti di telefono e fax 0865 903433.

Firmato
Il professionista delegato
dott. Sergio Ferreri