

**TRIBUNALE DI ISERNIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 8/2023 R.G. Es.Imm.**

**AVVISO DI VENDITA**

**PRIMO ESPERIMENTO SENZA INCANTO**

Il sottoscritto avv. Salvatore Galeazzo, con studio a Isernia, via Molise, n. 92, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Isernia, dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, con ordinanza ex art. 591 *bis* c.p.c. del 16 luglio 2024, alle operazioni di vendita ed alle ulteriori e consequenziali attività relative alla procedura esecutiva n. 8/2023 R.G. Es.Imm., promossa da **Grogu SPV S.r.l.**,

**AVVISA**

Che è posto in vendita il seguente bene immobile

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Quota pari all'intero (100%) di:

- Fabbricato sito a Castelpetroso (IS), via Fiume n. 112 (attualmente 126/c), costituito da appartamento al piano primo fuori terra, composto da soggiorno-cucina, bagno, cucina, n. 3 camere da letto, riportato in N.C.E.U. Foglio 23 – p.lla 677 – SUB 7 – Categ. A2. [È da precisare che il sub 7 (quello posto in vendita) è unito di fatto al sub 8 (appartenente ad altra ditta) e i due sub (7 e 8) costituiscono un unico appartamento. Si veda a riguardo e per migliore comprensione quanto riferito dal perito ing. Martino Nicola a pagina 6 della C.T.U.]

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L'immobile predetto, meglio descritto nella relazione di stima del C.T.U. del 07.11.2023, è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, dipendenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pesi e diritti esistenti. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita coattiva non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, né potrà essere risolta o revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, oneri di ogni genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti -, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni stessi. L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, essendo cancellate a cura della procedura le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti al momento della vendita, mentre le relative spese, unitamente ad ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita, saranno a

carico dell'aggiudicatario. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili verrà disposta con il decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Resta inteso che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **PRECISAZIONI URBANISTICHE**

Sono state riscontrate difformità di natura urbanistica e/o edilizia.

Risulta un'incongruenza tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale presente nella banca dati dell'agenzia delle entrate e del territorio, che non è stata possibile integrare e aggiornare poiché legata ad una difformità di carattere urbanistico paesaggistico.

Non risulta che siano state presentate istanze di condono edilizio né è possibile farne ricorso.

È possibile chiedere il rilascio di titolo edilizio in sanatoria che, se accoglibile, imporrebbe il richiedente al pagamento della sanzione pecuniaria di una somma non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00 nonché alla corresponsione dell'onorario del tecnico incaricato che, al momento, non è quantificabile. Inoltre, relativamente alle difformità prospettiche è necessario ottenere l'"autorizzazione paesaggistica in sanatoria" in applicazione dell'art. 167, comma 4, d.lgs. n. 42/2004, versando la somma non inferiore a € 516,00. Mentre, per la difformità in pianta e per quella del foro di apertura del sottotetto non sussistono le condizioni che consentono di ottenere la compatibilità paesaggistica; tuttavia, la presentazione di tale istanza impone il versamento della somma non inferiore a € 516,00 a cui si aggiunge il costo dell'onorario del tecnico incaricato che, al momento, non è quantificabile.

In conclusione, per aggiornare la planimetria catastale è necessario regolarizzare gli abusi con la procedura in sanatoria, con la conseguenza che la potenziale insanabilità imporrebbe di ripristinare l'immobile conformemente alla concessione edilizia n. 42/1981, mediante la demolizione della parte della costruzione non assentita; l'eventuale demolizione esporrebbe il richiedente a sostenere costi vivi per circa € 30.000,00 oltre a quelli per l'onorario del tecnico incaricato che, al momento, non è quantificabile (**per una migliore e completa comprensione e disamina del dedotto, si veda quanto argomentato e riferito dal perito ing. Martino Nicola nel paragrafo 7, pagine da 12 a 19, della C.T.U.**).

Non si hanno informazioni in merito alla dichiarazione di agibilità né è stata riscontrata l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica.

L'appartamento non è occupato da terzi né assoggettato a locazione.

I dati urbanistici e catastali, nonché relativi alle condizioni di fatto dell'immobile innanzi descritto, sono stati estratti dalla perizia tecnica di stima redatta dal C.T.U. incaricato dal Tribunale di Isernia; l'elaborato è a disposizione di ogni interessato, per le necessarie consultazioni, presso il richiamato Ufficio Giudiziario o sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net)

## PREZZO BASE

Lotto unico: prezzo base d'asta Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00).

### MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

#### – PRIMO ESPERIMENTO –

Il giorno **29 OTTOBRE 2024**, alle ore diciassette (h.17,00), presso lo studio dell'Avv. Salvatore Galeazzo, sito a Isernia, via Molise, n. 92, avrà luogo il PRIMO esperimento di vendita senza incanto dell'immobile sopra descritto, al prezzo base sopra riportato, con deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Le offerte di acquisto senza incanto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate in bollo **entro le ore tredici (h. 13,00) del giorno 28 OTTOBRE 2024**, precedente a quello della vendita, presso lo Studio del professionista delegato avv. Salvatore Galeazzo, con le modalità di seguito indicate.

Sulla busta chiusa contenente l'offerta dovrà essere indicato un **motto** o uno **pseudonimo** dell'offerente tale da consentire solo a lui di riconoscere la busta con la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - dovrà essere apposta sulla busta. Il professionista delegato avrà cura, all'atto del ricevimento 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'offerta a chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione, che può essere persona anche diversa dall'offerente.

L'offerta dovrà contenere:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, stato civile, recapito telefonico, fax o e-mail 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 all'udienza fissata per la vendita, munito di documento di riconoscimento valido. 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 altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri. 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 bene per il quale l'offerta è proposta.
3. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione.

4. Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.
5. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (disponibile, previo appuntamento, anche presso lo studio del sottoscritto delegato).
6. Nella busta contenente l'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a Proc. Es. n. 8/23 Trib. Isernia, con l'indicazione del nome del professionista delegato, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione (in conto prezzo di aggiudicazione), che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, ossia in caso di mancato versamento del saldo dopo l'avvenuta aggiudicazione. Agli offerenti non aggiudicatari verranno restituiti gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte a titolo di cauzione, immediatamente dopo la gara. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.
7. Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571, comma 2 c.p.c.: a) le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita; b) le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come determinato dall'esperto stimatore; c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità su indicate.
8. L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, 3° co. c.p.c. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, e ciò anche in caso di un solo offerente.

Il giorno **29 OTTOBRE 2024, alle ore diciassette (h.17,00)**, fissato per la vendita e per la deliberazione sulle offerte e la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi. Le buste sono aperte all'ora ed il giorno fissato per l'esame delle offerte stesse alla presenza degli offerenti. In caso di una sola offerta pervenuta, si disporrà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.. In caso, invece, di più offerte valide pervenute, si procederà in ogni caso a gara tra gli offerenti presenti sull'offerta più alta; la gara si svolgerà secondo le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., con rilanci minimi, di cui il primo obbligatorio, non inferiori al 2% del prezzo corrispondente all'offerta più alta, con arrotondamento in aumento all'unità di euro. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta. Tuttavia, se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base sopra indicato, non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.. Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto sia superiore a quello di aggiudicazione. Nell'ipotesi che il giorno della vendita la gara non si possa espletare, non essendo presenti nessuno degli offerenti o costoro non danno l'adesione ad effettuare la gara, il bene sarà aggiudicato a favore del

migliore offerente, anche se non presente; nel caso, invece, di più offerte dello stesso valore, il bene si aggiudicherà a chi abbia presentato l'offerta per prima. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dei criteri di cui all'art. 573 - 3°co. c.p.c.. Tuttavia, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore a quello del presente avviso, sopra indicato, si darà luogo all'aggiudicazione soltanto se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (detratta la cauzione di cui sopra), e degli oneri, diritti e spese ulteriori conseguenti alla vendita, come gli verranno indicati dopo l'aggiudicazione, nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. 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. Si avvisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 576 e seguenti del codice di procedura civile, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal medesimo professionista delegato presso il suo studio.

Il presente avviso è pubblicato, secondo le modalità di legge, sul Portale delle vendite pubbliche, per estratto sul quotidiano regionale "Il Quotidiano del Molise" e sul free press «Newspaper Aste Tribunale di Isernia», ed in forma integrale sul sito internet all'indirizzo [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale di Isernia [www.tribunalediisernia.it](http://www.tribunalediisernia.it), ove sarà inserita anche la perizia di stima del C.T.U..

Maggiori informazioni e qualsiasi altro dettaglio in ordine al bene in vendita, comprese le generalità del debitore, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal professionista delegato presso il suo studio al numero di telefono 0865/413618.

Isernia, 24 luglio 2024

Il Professionista delegato

Firmato digitalmente da avv. Salvatore Galeazzo