

TRIBUNALE DI ISERNIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 18/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. VITTORIO COBIANCHI BELLISARI

AVVISO DI VENDITA - PRIMO ESPERIMENTO

La dott.ssa Teodolinda Russo, con studio in Venafro (IS) - Via Collegio dei Fabbri n. 35, 4° piano - dottore commercialista iscritto all'Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Isernia - delegata 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 viene posto in vendita il compendio pignorato costituito dai seguenti immobili siti nel Comune di Roccamandolfi (IS) ed identificati in n. 5 lotti di vendita:

- **Lotto n. 1:** immobile sito in Via Fontana n. 18, piano terra e piano 1°, identificato catastalmente al foglio 14, p.lla 889 sub 5, categoria F/4, quota di proprietà pari a 1/1
Valore di perizia Euro 4.000,00 (Euro quattromila/00);
- **Lotto n. 2:** immobile sito in Via Salita Municipio n. 8, piano terra e piano 1°, identificato catastalmente al foglio 14, p.lla 607 sub 11, categoria F/4, quota di proprietà pari a 1/1
Valore di perizia Euro 2.000,00 (Euro duemila/00);
- **Lotto n. 3:** immobile sito in Via Creta n. 5, piano terra, piano 1° e piano 2°, identificato catastalmente al foglio 14, p.lla 508 sub 1, categoria A/6, quota di proprietà pari a 1/1
Valore di perizia Euro 2.000,00 (Euro duemila/00);
- **Lotto n. 4:** immobile sito in Via Creta n. 4 e n. 5, piano terra e piano 1°, identificato catastalmente al foglio 14, p.lla 511 sub 8 e p.lla 512 sub 6 (graffate), categoria F/4, quota di proprietà pari a 1/1
Valore di perizia Euro 3.000,00 (Euro tremila/00);
- **Lotto n. 5:** immobile sito in Via Coste Marcello n. 11 e n. 13, piano terra e S1, identificato catastalmente al foglio 14, p.lla 166 sub 4, unità collabente, categoria F/2, quota di proprietà pari a 1/1
Valore di perizia Euro 2.000,00 (Euro duemila/00).

Il valore di perizia, per ciascun lotto innanzi indicato, risulta quantificato al netto dei costi per adeguamenti degli immobili allo stato di fatto, per riparazioni e ripristini, interventi di ristrutturazione, consolidamento ed impiantistica, per adeguamento urbanistico e per soluzione di mancati adempimenti ed autorizzazioni.

PRECISAZIONI URBANISTICHE DEI LOTTI DI CUI AL COMPENDIO PIGNORATO

Sulla base delle risultanze della perizia tecnica di stima, si precisa quanto segue.

Le unità immobiliari oggetto di stima ricadono nel centro storico.

Dalle attestazioni rilasciate dagli Uffici competenti, si evince che i fabbricati di cui alle unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano sprovvisti di permessi, licenze ed autorizzazioni edilizie pregresse o attive e, dallo stato in cui versano, si potrebbe datare la loro realizzazione in epoca antecedente il 1950. Inoltre, gli immobili di cui ai summenzionati lotti indentificati nelle categorie catastali F/2 (unità collabenti) e F/4 (unità in corso di definizione) risultano non suscettibili di attribuzione di rendita catastale, in quanto necessitano di interventi di ristrutturazione, consolidamento ed impiantistica prima di essere utilizzati.

Tutte le suelencate unità immobiliari risultano libere, non occupate da cose o persone, e non utilizzate, in quanto non utilizzabili nello stato di fatto in cui versano, come meglio innanzi specificato.

Va precisato, come meglio esposto nella perizia CTU, che la valutazione dei citati immobili risulta effettuata a corpo e senza parametri di misurazione, considerata l'assenza di elaborati planimetrici nonché le loro precarie condizioni strutturali.

Si evidenzia che nella valorizzazione del prezzo di vendita di ciascun lotto si è già tenuto conto della decurtazione dei costi per l'adeguamento degli immobili allo stato di fatto, dei costi per riparazioni e ripristini, dei costi per l'adeguamento urbanistico e dei costi per la sistemazione dei mancati adempimenti ed autorizzazioni.

PREZZI BASE DI VENDITA

LOTTO 1: Prezzo base di vendita EURO 4.000,00 (Euro quattromila/00) - Offerta minima ex art. 571, comma 2, c.p.c.: EURO 3.000,00 (Euro tremila/00)

LOTTO 2: Prezzo base di vendita EURO 2.000,00 (Euro duemila/00) - Offerta minima ex

art. 571, comma 2, c.p.c.: EURO 1.500,00 (Euro millecinquecento/00)

LOTTO 3: Prezzo base di vendita EURO 2.000,00 (Euro duemila/00) - **Offerta minima ex art. 571, comma 2, c.p.c.: EURO 1.500,00** (Euro millecinquecento/00)

LOTTO 4: Prezzo base di vendita EURO 3.000,00 (Euro tremila/00) - **Offerta minima ex art. 571, comma 2, c.p.c.: EURO 2.250,00** (Euro duemiladuecento-cinquanta/00)

LOTTO 5: Prezzo base di vendita EURO 2.000,00 (Euro duemila/00) - **Offerta minima ex art. 571, comma 2, c.p.c.: EURO 1.500,00** (Euro millecinquecento/00)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le unità immobiliari di cui ai summenzionati lotti, meglio descritte nella relazione di stima dell'esperto stimatore depositata in atti e pubblicata in internet sul portale www.astalegale.net e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net, vengono poste in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 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 di 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, la 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, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Eventuali iscrizioni e trascrizioni, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura della procedura e le relative spese, unitamente ad ogni altro onere fiscale, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si evidenzia altresì 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.

La liberazione degli immobili, se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno **29 ottobre 2024, alle ore 17:00** (ore diciassette e zero minuti), presso lo studio del professionista delegato dott.ssa Teodolinda Russo, sito in Venafro (IS) - Via Collegio dei Fabbri n. 35 - piano 4°, avrà luogo l'**esperimento di vendita senza incanto** delle unità immobiliari di cui al compendio pignorato, identificate in n. 5 lotti di vendita come innanzi riportati, ai rispettivi prezzi base, con deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in bollo e depositate in busta chiusa **entro le ore 13:00** (tredici e zero minuti) **del giorno 28 ottobre 2024**, presso lo studio della dott.ssa Teodolinda Russo, con le modalità di seguito indicate.

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 29 ottobre 2024.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, stato

civile, recapito telefonico, fax oppure 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 valido documento di identità.

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 aggiornato da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri; 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.

In caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare entro tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per conto della quale ha presentato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

- b. i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere – a pena di inefficacia dell'offerta – inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base innanzi indicato per ciascun lotto;
- d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione del periodo feriale);
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- fotocopia di valido documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, in caso di

offerta fatta a mezzo di procuratore legale;

- un assegno circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia, intestato a “*Tribunale di Isernia – Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G. 18/2022 – professionista delegato Teodolinda Russo*” per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per ciascun lotto, a titolo di cauzione. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese.

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 indicato per ciascun lotto posto in 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 ognuno dei summenzionati lotti, 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 per ciascun lotto, la stessa verrà accolta 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 indicato per ciascun lotto, si darà luogo all'aggiudicazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 573, comma 4, c.p.c.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ciascun lotto verrà aggiudicato in favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Tuttavia, se il prezzo indicato nella migliore offerta, o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base, si darà luogo all'aggiudicazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 573,

comma 4, c.p.c.

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.

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.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

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

inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sul Portale delle vendite pubbliche ex art. 490, comma 1, c.p.c.; 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/custode presso il suo Studio al recapito telefonico 0865 903433.

f.to

Il professionista delegato
dott.ssa Teodolinda Russo