

TRIBUNALE DI ISERNIA
Settore Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 17/2021 EI
Giudice dell'esecuzione: dott. Vittorio Cobianchi Bellisari

AVVISO DI VENDITA - V ESPERIMENTO

La Dott.ssa Letizia D'Andrea professionista delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Isernia, giusta ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c, alle operazioni di vendita ed alle ulteriori e consequenziali attività nella procedura in epigrafe,

AVVISA

che sono posti in vendita i seguenti beni immobili come si evince dalla relazione di stima redatta dal CTU, Arch. Giovanni Graziano, depositata telematicamente presso il Tribunale di Isernia - sezione esecuzioni immobiliari - che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita e dei quali gli interessati hanno onere di prendere immediatamente visione, ed alla quale integralmente si rimanda:

LOTTO UNICO:

- **Fabbricato ubicato nel Comune di Agnone, identificato al Catasto come segue:**
- **foglio 41 particella 668 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 6 vani mq. 112, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Traversa Castelnuovo Traversa I n. 25,**
- **foglio 41 particella 668 sub. 6 (catasto fabbricati) categoria C/2, classe U, consistenza 1 vano mq. 8, rendita 31,40 Euro, indirizzo catastale: Via Traversa Castelnuovo Traversa I n. 25**

L'unità immobiliare è situata nel Comune di Agnone (IS), in Via Traversa Castelnuovo Traversa I n. 25.

Il fabbricato è situato, poco fuori dal centro urbano in una posizione decentrata, nei pressi dello Stadio Comunale Civitelle. L'immobile è inserito in un complesso di case a schiera aventi un piccolo giardino esterno, caratterizzate da tre piani fuori terra, di cui un piano terra adibito a garage/autorimesse/deposito, il primo piano ed il secondo piano adibiti a civile abitazione ed un sottotetto. La struttura del fabbricato risulta essere in cemento armato, spessa circa 35 centimetri, con tamponature esterne del tipo a cassetta di laterizi con interposto strato d'isolante e camera d'aria. L'interno edificio ha una forma rettangolare di dimensioni 25,00 x 10,00 metri, i solai sono realizzati in latero cemento con altezza interpiano di circa 2,70 metri e la copertura è a doppia falda con manto di tegole alla marsigliese. L'ingresso principale è situato lungo la Traversa Castelnuovo I Traversa n. 25 sul lato sinistro del fabbricato.

L'abitazione principale (sub 13) è collocata al primo piano ed è raggiungibile tramite una scala condominiale priva di ascensore. Essa è costituita da tre camere da letto, due bagni, un corridoio, una cucina, un soggiorno ed ha una superficie calpestabile di circa 112 mq, inclusi i balconi. Tutti i vani si presentano ammobiliati e rifiniti con infissi in legno, di spessore 5 centimetri e doppi vetri, porte interne in legno, pavimenti in ceramica di discreta fattura. All'interno dell'immobile gli impianti principali sono in discreto stato: impianto elettrico, impianto idraulico e fognario, impianto di

riscaldamento e di acqua calda sanitaria. L'interno dell'immobile presenta delle criticità quali ponti termici e fessurazioni strutturali. Mentre l'esterno dell'immobile, caratterizzato da pareti tinteggiate con tempera lavabile e pluviali discendenti in plastica, necessita di interventi di manutenzione. Per ulteriori precisazioni (titoli abilitativi, certificati di agibilità, vincoli ed oneri giuridici, caratteristiche strutturali, ecc.) e per quanto non specificato circa ulteriori caratteristiche degli immobili, si rinvia alla perizia di stima del tecnico estimatore.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE € 30.000,00 (euro trentamila/00)

OFFERTA MINIMA (ai sensi dell'art. 571, II c., c.p.c.) € 22.500,00 (euro ventidueemilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO 2% DEL PREZZO BASE D'ASTA € 600,00 (euro seicento/00)

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili innanzi indicati, meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore depositata 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 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; 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; 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; gli immobili vengono venduti con iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione; l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet portale 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, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal professionista in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO - QUINTO ESPERIMENTO

Il giorno **12 NOVEMBRE 2024** alle ore **16,00** presso lo studio della Dott.ssa Letizia D'Andrea, sito in Isernia (IS) alla via G. Tedeschi n. 38, avverrà il QUINTO esperimento di vendita senza incanto del lotto unico degli immobili sopra descritti al prezzo base d'asta innanzi indicato per il lotto unico.

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto in bollo (marca da € 16,00) dovranno essere presentate in busta chiusa entro e

non oltre le ore 13:00 a.m. del giorno precedente la data della vendita presso studio della Dott.ssa Letizia D'Andrea, sito in Isernia (IS) alla via G. Tedeschi n. 38 (nella fascia oraria dalle ore 10:00 alle ore 13:00 a.m. dei giorni lavorativi, ad eccezione del sabato). Sulla busta deve essere indicato 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 bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta. Il professionista delegato provvederà a 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, utilizzando un registro che riprenda le modalità certificative dei registri delle somme in deposito.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere:

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b. i dati identificativi del bene 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 valore d'asta o prezzo base innanzi indicato nel presente avviso di vendita, nonché l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'eventuale aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- d. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Dovranno essere allegati all'offerta:

- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, 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.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, intestato a "Tribunale di Isernia - n. 17/2021EI R.G.E. - "LETIZIA D'ANDREA" per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese.

Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571, co.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 prezzo base degli immobili indicato nel presente avviso di vendita;
- c. le offerte non accompagnate da cauzione prestata per l'importo e con le modalità su indicate.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Il bene è aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, 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 dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa verrà accolta se non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e se il professionista delegato ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (art. 572 co. 3 c.p.c. - solo nel caso in cui vi siano elementi per ritenere opportuna una nuova vendita, il delegato rimetterà gli atti al G.E. per la decisione).

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, con rilanci minimi, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, compreso il primo, obbligatorio, non inferiori al 2% del prezzo base, con arrotondamento all'unità di euro superiore. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato a chi avrà effettuato l'offerta più alta, tuttavia, se il prezzo raggiunto all'esito della gara è inferiore al prezzo base, egli 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 avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a 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; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

Nel caso in cui la vendita senza incanto dia esito negativo per mancanza di offerte o per la presentazione di offerte inefficaci ai sensi dell'art. 571, co. 2, c.p.c., non si procederà alla vendita con incanto, dal momento che, in mancanza di diversa previsione del professionista delegato, non vi sono elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., in quanto non si ritiene che mediante le modalità di vendita con incanto, applicata alla presente procedura e tenuto conto delle caratteristiche del compendio pignorato, sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato anormale dell'art. 568 c.p.c..

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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 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.

8. 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, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

9. 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 i poteri ed autorizzazioni eventualmente necessari. 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. Salvo quanto disposto sub punto 2), 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);
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 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 indicate sub punto 1); 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 €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** 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 RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
4. 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 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 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 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.

AVVERTE

- a. che in base a quanto disposto dall'art. 624bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo; l'istanza può essere proposta fino a venti 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. 161bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere dispostosolo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
- c. che qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicità non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicità non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile;
- d. che qualora non venga versato al delegato il contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche nel termine assegnato il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo;

Per tutto quanto qui non previsto ed esplicito si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Il presente avviso è reso pubblico, secondo le modalità di legge, mediante affissione per 3 giorni consecutivi nell'**Albo del Tribunale di Isernia**, inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche del sito del Ministero delle Giustizia (pvp.giustizia.it), sul portale **www.astalegale.net** e sul sito del Tribunale di Isernia **www.tribunalediisernia.net** unitamente alla perizia di stima; nonché mediante pubblicazione per estratto su "**Il Quotidiano del Molise**", pagina di Isernia e sul free press dedicato al **Tribunale di Isernia-Newspaper Aste Tribunale di Isernia**.

Chiunque fosse interessato ad altre informazioni anche fiscali relative alla presente vendita può rivolgersi al professionista delegato Dott.ssa Letizia D'Andrea presso il proprio studio in Isernia (IS), via G. Tedeschi, 38, previo appuntamento da fissarsi mediante contatto al numero di cellulare: **3474901016** - email: letizia.dandrea@gmail.com - pec: letizia.dandrea@pec.it.

Isernia (IS) li, 23.08.2024.

Il professionista delegato
F.to Dott.ssa Letizia D'Andrea
