

**TRIBUNALE CIVILE DI ISERNIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 13/2023 R.G.E**  
**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DR. VITTORIO COBIANCHI BELLISARI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**PRIMO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto avv. Fulvio CIAFREI, con studio in Isernia, in Via Libero Testa 243, 2° piano, int. 8, delegato ex art. 591 bis c.p.c dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Isernia alle operazioni di vendita ed alle attività consequenziali nella procedura esecutiva immobiliare 13/2023 r.g.e.i.

**AVVISA**

**CHE IL GIORNO 20 DICEMBRE 2024, ALLE ORE 17,00 DAVANTI AL SOTTOSCRITTO PROFESSIONISTA NEL PROPRIO STUDIO LEGALE IN ISERNIA, VIA LIBERO TESTA 243, AVRA' LUOGO IL PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO DEL SEGUENTE BENE IMMOBILE:**

**LOTTO UNICO**

composto dai seguenti beni ubicati nel Comune di Monteroduni, in Via Sant'Eusanio, 17, per la quota di piena proprietà di 1/1:

- Comune di Monteroduni (IS), foglio 8, p.IIa 770, sub 13 (ex sub 7) Indirizzo: Via Sant'Eusanio n° 17 Categoria: C 1 – Negozi e botteghe, Classe: 2 Consistenza: 78 mq, Superficie catastale: 86 mq Rendita: 1349,50 Euro;
- Comune di Monteroduni (IS), foglio 8, p.IIa 770, sub 12 Indirizzo: Via Sant'Eusanio n° 17 Categoria: A 4 – Abitazione di tipo popolare, Classe: 3 Consistenza: 12,5 vani Superficie catastale: 281 mq (269 mq senza aree scoperte) Rendita: 710,13 Euro;
- Comune di Monteroduni (IS), foglio 8, p.IIa 752, sub 2 Indirizzo: Via Sant'Eusanio n° 17 Categoria: F 1 – Area urbana Classe: 2 Consistenza: 400 mq;

**PREZZO**

**Euro 150.000,00 (eurocentocinquantamila/00) valore base d'asta.**

**L'offerta minima è fissata in euro: 112.500,00 (eurocentododicicinquacentomila/00).**

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

**Localizzazione:** il fabbricato, 3 piani fuori terra ed un seminterrato, e l'area urbana che lo circonda, sono ubicati nel Comune di Monteroduni (IS), in Via Sant'Eusanio 17, nelle vicinanze della Statale 85 Venafrana. Gli immobili del compendio pignorato rappresentano solo una parte del fabbricato e dell'area urbana succitati.

**Struttura:** la struttura del fabbricato è realizzata in muratura portante. I divisori interni sono in laterizio. Il tetto è a falde con copertura in tegole di laterizio.

**Strumenti di pianificazione:** le unità immobiliari oggetto del pignoramento ricadono nella zona urbanistica B 2 - ristrutturazione e completamento -, del vigente Piano Regolatore, e sono sottoposte ai vincoli previsti dal Piano Territoriale Paesistico di Area Vasta (P.T.P.A.V.) area n° 5 "Matese settentrionale".

**Conformità urbanistica (relativa all'intero compendio pignorato):** le vicende urbanistiche del fabbricato, di cui il succitato compendio fa parte sono complesse, anche per la documentazione cartacea in possesso del comune di Monteroduni, alquanto disordinata. Le vicende che hanno riguardato la realizzazione del fabbricato possono essere riassunte mediante la seguente documentazione: Licenza di Costruzione n°15 del 10.02.1973, che prevedeva la costruzione di un edificio da destinare ad attività commerciali e locanda; Licenza di Costruzione n° 5 del 15.01.1974, con in progetto uno stabile da adibire ad attività commerciali e locanda; Concessione Edilizia n° 24 del 18.04.1977, che prevedeva la sopraelevazione del fabbricato edificato con la licenza del 1973, con la realizzazione di un piano primo da destinare ad abitazione; Concessione Edilizia in Sanatoria n° 120 del 23.02.1995, per sanare la realizzazione abusiva della mansarda, nonché le modifiche dei prospetti e la costruzione di una scala esterna; Autorizzazione n° 44 del 08.10.1990

per la realizzazione di una copertura dello spazio antistante il fabbricato, a servizio delle attività commerciali presenti al piano terra. In data 20.02.2003, per eseguire accertamenti, al fine di verificare la conformità di quanto realizzato rispetto ai titoli autorizzativi precedentemente elencati, vengono nominati come ausiliari di polizia giudiziari due tecnici comunali i quali redigono apposita relazione. Dalla relazione redatta da questi ultimi ad aprile 2003 e dalla successiva integrazione del 06.05.2003, si può dedurre quanto segue:

il piano seminterrato risulta realizzato senza nessun titolo edilizio ma sarebbe "legittimato" dalla presenza dello stesso nei grafici presentati al comune per la richiesta della Concessione Edilizia n° 24 del 1977; al piano terra sono stati realizzati dei bagni a servizio delle attività commerciali, non presenti in nessuno dei progetti approvati; la chiusura della copertura dello spazio antistante i locali commerciali con pannellature ed infissi, non risulta munita di nessuna autorizzazione amministrativa; le difformità, rispetto ai titoli autorizzativi, dei prospetti, riguardanti principalmente balconi e aperture, risulterebbero giustificate dal fatto "che tali opere erano già state realizzate prima della richiesta di condono edilizio" e potrebbero derivare "da un superficiale riporto della situazione dello stato di fatto nella redazione degli atti progettuali" di quest'ultimo. Sulla base della relazione redatta dai due tecnici, il comune, con l'ordinanza sindacale n° 7 del 22.04.2003, ordina la riduzione in pristino delle opere abusive, ordinanza contro la quale viene proposto, dagli interessati, ricorso al TAR Molise (NRG 397/2003) per l'annullamento della stessa. Con la sentenza n°287/2012, il TAR, anche sulla scorta delle relazioni redatte dai tecnici comunali riguardo gli abusi e le difformità degli immobili di cui trattasi, rigetta il ricorso limitatamente alla riduzione in pristino della chiusura abusiva della copertura antistante i locali commerciali, accogliendolo rispetto agli altri eventuali abusi, ritenendo la suddetta ordinanza sindacale generica. Con diffida del 20.12.2016 il Comune di Monteroduni, preso atto della sentenza del Tar Molise, intima al debitore di ottemperare a quanto stabilito dalla sentenza suindicata, e cioè la rimozione della chiusura della copertura dello spazio antistante i locali commerciali, chiusura che il suddetto TAR sembra identificare come il solo abuso accertato e perseguibile. Tale rimozione, ad oggi, non è ancora avvenuta.

**Conformità catastale (relativa all'intero compendio pignorato):** Per quel che concerne l'unità immobiliare identificata in catasto come p.lla 770 sub 12 del foglio 8, abitazione di tipo popolare, le planimetrie presenti in catasto, sono sostanzialmente corrispondenti allo stato di fatto, a meno di qualche lieve modifica nella distribuzione interna. Anche l'area urbana, la p.la 752, sub 2 del foglio 8, è sostanzialmente conforme a quanto esistente. Riguardo invece al locale commerciale situato al piano terra, il bar tabacchi, censito in catasto al foglio 8 p.la 770, sub 7, la planimetria dello stesso è priva dei locali destinati a servizi igienici, precedentemente menzionati nel capitolo dedicato alla conformità urbanistica. Inoltre l'elaborato planimetrico non è stato aggiornato per tenere conto della fusione delle U.I. foglio 8 p.la 770 sub 9 e sub10, avvenuta nel 2013, che ha originato la p.la 770, sub 12 del foglio 8, e delle modifiche intervenute ai beni comuni non censibili, rappresentati dall'androne e dal vano scala.

## DESCRIZIONE DEI SIGNOLI BENI PIGNORATI

**Unità immobiliare foglio 8, p.la 770, sub 13 (ex sub 7) – categoria C1 - Negozi e botteghe - Consistenza: 78 mq – Superficie catastale 86 mq**

**Caratteristiche generali:** l'unità immobiliare occupa una parte del piano terra dell'edificio, precisamente quella orientata ad ovest, ed è composta da un grande vano rettangolare e dai locali destinati ai servizi igienici, quest'ultimi posti in adiacenza al lato corto del rettangolo, sul retro del fabbricato. L'accesso avviene dalla strada, Via sant'Eusanio, attraversando le p.lle 752 sub 2 e sub 1 del foglio 8, la seconda non compresa nel compendio pignorato, e raggiungendo un'ampia porta vetrata. Il locale dispone anche di un secondo accesso, una porta interna situata nell'androne comune. **Finiture:** le facciate e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione, come anche i rivestimenti dei bagni, è in materiale ceramico. Le porte interne sono in legno e gli elementi finestrati sono in alluminio e vetrocamera. Le due finestre del locale sono dotate di avvolgibili, mentre l'ampia porta vetrata, che rappresenta l'ingresso principale, presenta una serranda avvolgibile in metallo. **Impianti:** l'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di condizionamento. **Qualità e stato di conservazione:** l'unità immobiliare presenta una buona qualità dei materiali e degli elementi di finitura utilizzati, porte interne, rivestimenti, pavimentazioni e parte degli infissi. L'immobile, forse ristrutturato di recente, è in buono stato di conservazione. **Coerenza:** p.lle 770 sub 6 e p.la 752, entrambe ricadenti nel foglio 8. **Stato di occupazione:** l'unità immobiliare ospita attualmente un bar tabacchi

**Divisibilità:** l'immobile, per la sua destinazione e per la sua conformazione, non risulta divisibile.

**Dati metrici:** Superficie commerciale 85 mq; Superficie utile 78 mq; Altezza locali h media 260 cm.

**Unità immobiliare foglio 8, p.lla 770, sub 12 - categoria A4 - Abitazione di tipo popolare  
Consistenza: 12,5 vani – Superficie catastale 281 mq (senza aree scoperte 269 mq)**

Caratteristiche generali: l'unità immobiliare si compone dell'intero piano seminterrato, di una porzione dell'appartamento che occupa il piano primo, e dell'appartamento che occupa il piano secondo dell'edificio, la mansarda. L'accesso ai vari piani avviene dalla strada, attraversando una zona non compresa nel compendio pignorato, e raggiungendo un androne ed un corpo scala, comuni. La porzione di appartamento non presenta una divisione fisica con la restante parte dello stesso, e quindi non risulta utilizzabile autonomamente. E' inoltre presente, sul retro del fabbricato, una scala esterna che conduce al pianerottolo intermedio della scala comune, tra piano terra e piano primo. Il seminterrato dispone anche di un ulteriore accesso, indipendente, dalla p.lla 752 sub 1 del foglio 8, un'area urbana che non figura tra gli immobili pignorati.

Finiture: le facciate e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione, come anche i rivestimenti dei bagni e della cucina, è in materiale ceramico. Le porte interne sono in legno mentre gli elementi finestrati sono in alluminio e vetrocamera. Le chiusure oscuranti sono costituite da avvolgibili in materiale plastico al piano primo, e da persiane in alluminio, al piano secondo. Quanto detto è valido per la parte destinata ad abitazione, cioè la porzione del primo piano e l'appartamento al secondo piano. Per quel che riguarda invece il piano seminterrato, una parte di esso si presenta intonacato, tinteggiato e pavimentato, mentre la restante parte risulta priva di finiture. Impianti: l'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento. Qualità e stato di conservazione: l'unità immobiliare presenta, al primo piano, una buona qualità dei materiali e degli elementi di finitura utilizzati, porte interne, rivestimenti, pavimentazioni ed infissi, mentre al secondo piano, nella mansarda, gli stessi risultano di qualità più scadente e datati. L'immobile è in buono stato di conservazione.

Coerenze: p.lla 770 sub 8 e p.lla 752, entrambe ricadenti nel foglio 8.

Stato di occupazione: l'appartamento al piano primo, e quindi la porzione di esso di proprietà del soggetto esecutato, che rientra nel compendio pignorato, è occupato da quest'ultimo. Il secondo piano, la cosiddetta mansarda, è occupato da altro soggetto. Il seminterrato funge da deposito a servizio delle unità immobiliari che fanno parte del fabbricato.

Divisibilità: l'unità immobiliare non risulta divisibile in quanto la porzione del piano primo, composta da tre camere da letto e un bagno, e quindi sprovvista di locale cucina, non ha una autonoma funzionalità, e può esclusivamente fungere da zona notte "aggiuntiva" dell'appartamento del secondo piano, la mansarda.

Dati metrici: Superficie commerciale 275 mq, Superficie utile Piano seminterrato 144,50 mq  
Porzione appartamento piano primo 90,60 mq Mansarda 88,60 mq - Altezza locali Piano seminterrato h media 200 cm Porzione appartamento piano primo h 310 cm Mansarda h media 260 cm.

**Unità immobiliare foglio 8, p.lla 752, sub 2 - categoria F1 - Area urbana Consistenza: 400 mq**

Premessa: la categoria catastale F1 Area Urbana rientra nel gruppo F, le cosiddette categorie fittizie, cioè non idonee a produrre ordinariamente un reddito, e quindi prive di rendita catastale. Generalmente rientrano nelle aree urbane quelle derivanti dalla demolizione di fabbricati, le aree cortilizie di fabbricati urbani, i giardini, le pertinenze scoperte esclusive etc. Spesso tali aree hanno carattere transitorio e potrebbero essere soggette a cambiamenti e sviluppi futuri, ad esempio essere edificate.

L'area urbana di che trattasi si sviluppa approssimativamente lungo il semiperimetro del fabbricato, a partire dalla facciata principale, proseguendo poi lungo il lato ovest dell'edificio, fino a raggiungere il retro dello stesso. La sua conformazione e le sue dimensioni impediscono che possa diventare un'autonoma area edificabile e sembrano assecondare la sua funzione pertinenziale a servizio principalmente del bar tabacchi, funzione che la stessa svolge già da diversi anni, ospitando uno spazio coperto (chiuso abusivamente lungo il perimetro), un gazebo ed un campo per il gioco delle bocce. Da essa inoltre si accede alla scala esterna che permette, attraverso l'androne e le scale interne, di raggiungere le altre unità immobiliari di cui si compone l'edificio.

Caratteristiche generali: l'unità immobiliare, un'area urbana, come già accennato in precedenza, è costituita da uno spazio coperto realizzato a ridosso dell'ingresso del bar tabacchi, dal quale, scendendo una scala metallica, si raggiunge uno spazio rettangolare che costeggia il lato ovest del fabbricato e che ospita il gazebo ed il campo di bocce. Quest'ultimo, lo spazio non coperto, possiede anche un accesso diretto da Via Sant'Eusanio.

Finiture: l'area è tutta pavimentata, con scaglie di pietra nella parte scoperta, ed in materiale ceramico, nella parte coperta.

Impianti: l'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico.

Qualità e stato di conservazione: l'area, con le sue strutture e con le sue attrezzature, presenta un buono stato di conservazione.

Coerenze: Via Sant'Eusanio, p.lla 1 del foglio 11, p.lle 770 sub 7, p.lla 752 sub 1, p.lla 758, p.lla 759 e p.lla 537, tutte ricadenti nel foglio 8.

Stato di occupazione: l'unità immobiliare ospita attualmente strutture e attrezzature al servizio del bar tabacchi. Divisibilità: per quanto detto in precedenza, l'area urbana non risulta divisibile. Dati metrici: Superficie catastale 400 mq

\*\*\*\*\*

I dati urbanistici e catastali, nonché relativi alle condizioni di fatto degli immobili innanzi descritti, sono stati estratti dalla perizia tecnica di stima redatta dal CTU (consulente tecnico d'ufficio) incaricato dal Tribunale di Isernia, depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari; l'elaborato è a disposizione di ogni interessato per le necessarie consultazioni sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net).

Maggiori informazioni, anche relative al nome ed alle generalità del debitore esecutato, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale, o dal professionista delegato, a chiunque vi abbia interesse.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa fino alle ore 13,00 del giorno 19 dicembre 2024, giorno che precede la data fissata per il loro esame e per la vendita, presso lo studio legale del professionista delegato avv. Fulvio Ciafrei, in Isernia, Via Libero Testa 243, 2 piano int. 8, tutti i giorni dalle ore 16,00 alle 19,00, con esclusione del sabato e della domenica, previo appuntamento telefonando al n. cell. 338.3673172 – 0865.299539, o inviando una mail a [studiolegaleciafrei@libero.it](mailto:studiolegaleciafrei@libero.it). 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 al valore d'asta indicato nella ordinanza del G.E che ha disposto la vendita e quindi nell'avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di 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.**

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti:

- a. copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b. originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- c. 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 – numero della procedura esecutiva – nome del professionista delegato" di 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 dell'immobile indicato nell'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 la 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 a norma 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, 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.

### **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 gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento e' 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

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE**

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega.
2. affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale.
3. inserimento, almeno 45 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c., del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima sul portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net).
4. pubblicazione per estratto sulla pagina locale (Isernia) di un quotidiano di informazione a diffusione locale da effettuarsi almeno 45 giorni anteriori alla vendita. Il detto estratto conterrà unicamente i seguenti dati: estremi della procedura, ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c., data e ora dell'eventuale incanto, nome e recapito telefonico, fax, e-mail del custode (ove diverso dal debitore), omissi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene, rinviando ai siti internet di cui *supra*.
5. Pubblicazione per estratto sul free press dedicato al Tribunale di Isernia – Newspaper Aste Tribunale di Isernia.

Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore (cfr. art. 490 ultimo comma c.p.c.). Detti adempimenti, ad eccezione di quelli indicati ai nn. 1 e 2 a cura del professionista delegato, saranno curati, in qualità di gestore unico e centro di fatturazione con pagamento diretto agli editori, da Astalegale.net s.p.a., alla quale il professionista delegato dovrà inviare l'avviso di vendita e la perizia di stima nelle seguenti modalità: - via fax alla linea: 039 3309896 - via posta elettronica all'indirizzo: [procedure.isernia@astalegale.net](mailto:procedure.isernia@astalegale.net); - a mezzo posta o corriere espresso da spedire a: Astalegale.net s.p.a., piazza Risorgimento n. 1, 20841 Carate Brianza (MB), tel. 036 290761.

È rimessa alla volontà del creditore precedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, che dovranno all'uopo formulare apposita istanza, la pubblicazione, a cura del professionista delegato, per estratto dell'avviso di vendita sul periodico di informazione locale "ASTE giudiziarie del Molise e zone limitrofe", per la quale il professionista delegato dovrà rivolgersi ai seguenti recapiti: indirizzo di posta elettronica - [ediessedi@hotmail.it](mailto:ediessedi@hotmail.it); tel. 0874/686056.

È altresì rimessa alla volontà dei creditori, che dovranno a tal fine formulare apposita istanza, la pubblicazione, a cura del professionista delegato, dell'avviso per estratto sul quotidiano "Il Messaggero" (NAZIONALE, Metropoli e Casa) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti, non comparsi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c..

\*\*\*\*\*

Si precisa che il Garante per la protezione dei dati personali, con provvedimento del 7 febbraio 2008 in G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008, ai sensi dell'art. 154 comma 1 lettera c) del codice in materia di protezione dei dati personali, indica agli uffici giudiziari ed ai professionisti delegati alle operazioni di vendita la necessità di non riportare, oltre che nell'avviso di vendita, nelle copie pubblicate delle ordinanze e delle relazioni di stima l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso; pertanto tali atti verranno pubblicati omettendo le generalità del debitore e di terzi. Resta fermo che le generalità del debitore e ogni altra ulteriore informazione potranno essere richieste ed ottenute presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Isernia da chiunque vi abbia interesse (art. 570 c.p.c.).

### **RENDE NOTO**

**a)** che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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;

**b)** che 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.

**c)** 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.

**d)** che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

**e)** che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

**f)** che 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](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net).

**g)** che 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.

**h)** che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

#### **AVVERTE**

**a.** che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis 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.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo 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.

\* \* \* \* \*

Ulteriori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti al sottoscritto professionista delegato avv. Fulvio CIAFREI con studio in Isernia, Via Libero Testa 243, tel. 0865.299539 - cell. 338.3673172, - E-mail: [studiodalegaleciafrei@libero.it](mailto:studiodalegaleciafrei@libero.it); PEC: [avvfulvio.ciafrei@pecavvocatiserniai.it](mailto:avvfulvio.ciafrei@pecavvocatiserniai.it), oppure potranno essere acquisite sul Portale delle vendite pubbliche, sul portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net) ove sono pubblicati, per esteso, il presente avviso nonché la relazione di stima con tutti gli allegati.

Si rinvia alla perizia di stima del CTU, unitamente agli allegati, per eventuali oneri e vincoli che gravano sull'immobile, e in relazione ad abusi sugli immobili anche non sanabili. Per tutto quanto non previsto si rinvia alle vigenti disposizioni di legge e alla ordinanza di delega.

Isernia, 12 settembre 2024

Il professionista delegato  
avv. Fulvio CIAFREI