



TRIBUNALE DI ISERNIA
Procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. n. 32/2019

IX Esperimento di vendita

Avviso di esperimento di vendita senza incanto

L'avv. Gianluca Giammatteo, con studio in Venafro (IS) alla via Nicandro Iosso n. 6, professionista delegato ex art. 591 c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Isernia, come da ordinanza di delega dello 26.09.2023 ad effettuare operazioni di vendita immobiliare nell'esecuzione nr. 32/2019 RGE promossa da HOIST ITALIA s.r.l.

AVVISA

che il giorno 21 gennaio 2025 alle ore 17.00 presso il suo studio in Venafro alla via Nicandro Iosso n. 6 avrà luogo la vendita senza incanto, per la piena proprietà, dei seguenti beni, situati nel Comune di Rocchetta a Volturno -Via Annunziata, come di seguito meglio descritti, compresi in un unico lotto.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rocchetta al Volturno così riportato:

Sezione urbana A, foglio 11, particella 359, sub 55, Categoria D/2, Rendita € 13.400,00
Indirizzo Via Annunziata P.T - S1 - S2

Sezione urbana A, foglio 11, particella 370, sub 14.

Si tratta di un immobile situato nel Comune di Rocchetta a Volturno, (IS), alla Via Annunziata, s.n.c., ed è costituito dai servizi comuni di una struttura ricettiva turistico- alberghiera di tipo residenziale, distribuiti su tre piani, e, in particolare:

- a. al piano terra: ingresso- accettazione.
- b. al piano interrato: autorimessa collettiva, sala polivalente, cucina, sala ristorante e servizi;
- c. al piano seminterrato: reception con annessa ampia hall e servizi vari (bagni, uffici, depositi).

Il piano terra, ha accesso da Via Annunziata, con un ingresso, che costituisce anche il vano accettazione e annessi vano scala e ascensore. Ha una forma rettangolare irregolare di superficie lorda complessiva pari a 46 mq.

Attraverso il vano scala e/o l'ascensore si accede al primo piano seminterrato, costituito da una sala polifunzionale di forma trapezoidale, con annessi servizi igienici e due depositi, la reception con annesso uffici, ampia sala di attesa e intrattenimento, due depositi. La superficie lorda complessiva dei servizi posti al primo piano seminterrato è pari a 570 mq.

Attraverso il vano scala e/o l'ascensore dal primo piano seminterrato si accede al secondo piano seminterrato. Questo è costituito da una zona ristorazione e da una zona servizi. La zona ristorazione consta di una sala ristorante, costituita da due locali posti su due livelli e collegati da una scala con 6 alzate, una cucina, con annessi servizi igienici, ed una sala polivalente, ugualmente con annessi servizi igienici. La zona servizi consta di un ampio locale adibito in un primo momento a rimessa auto e, in seguito, trasformato in semplice deposito, di tre locali deposito, rispettivamente per biancheria pulita e sporca e per le attrezzature; di un locale centrale termica; di una dispensa ed una legnaia, di una sala TV; di sala ristorante è costituita da un vano più ampio posto a quota maggiore, di forma trapezoidale ed un vano più piccolo. La superficie lorda dell'intera sala è pari a 210,00 mq.



Annessa alla sala ristorante si trova la cucina, che presenta una superficie lorda di 100,00 mq, compreso i servizi igienici. Anche la cucina è suddivisa in due zone con pavimento a quota diversa. La sala polivalente presenta una superficie lorda di circa 107,00 mq, compreso i servizi igienici, ed H=3,00 m. Il deposito (ex autorimessa), presenta una superficie lorda complessiva di circa 1060,00 mq ed un'altezza variabile fra m. 4,10 e m 2,80. Il pavimento si presenta in parte piano e in parte inclinato, tanto che un ingresso è situato al secondo piano seminterrato e l'altro ingresso è situato al primo piano seminterrato. I tre depositi presentano una superficie complessiva lorda di 142,00 mq. La centrale termica è adiacente ai tre depositi di cui sopra e si sviluppa per una superficie lorda di 27,00 mq. La dispensa e la legnaia si trovano in posizione baricentrica rispetto al vano deposito (ex autorimessa) e presentano una superficie lorda complessiva di 36,00 mq.

Come già evidenziato, i beni oggetto di perizia sono parte di un più esteso complesso turistico-ricettivo, realizzato con una struttura portante costituita da una intelaiatura di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e copertura a padiglione. Le porzioni di fabbricato su descritte sono oggetto della procedura esecutiva immobiliare di che trattasi, mentre restano escluse dalla procedura tutte le altre particelle di pertinenza del complesso turistico

Il complesso è dotato di impianto elettrico, di illuminazione, idrico - sanitario, del gas, di riscaldamento. La pavimentazione del locale accettazione al piano terra è in gres porcellanato color grigio, tinteggiatura con idropittura a colori tenui e presenta pareti vetrate con struttura metallica, quella della sala polifunzionale con i servizi di reception ed uffici sita a al primo piano seminterrato è in gres porcellanato color cotto, tinteggiatura con idropittura a colori tenui e disegni su alcune pareti, quella della sala ristorante, così come dei locali siti al secondo piano seminterrato è in gres porcellanato color cotto e tinteggiatura con idropittura a colori tenui, quella del locale garage al secondo piano seminterrato è in battuto di cemento, con pareti rifinite con intonaco civile. I locali risultano riscaldati, ad eccezione del locale destinato deposito (ex autorimessa). I servizi igienici sono dotati sia di acqua fredda sia di acqua calda. Il collegamento tra i vari livelli, avviene tramite un ascensore e una scala con ringhiera in ferro di colore grigio, e rivestimento in pietra naturale. I bagni sono dotati di finestre, di tutti i sanitari e sono regolarmente rivestiti con piastrelle in gres ceramico. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in alluminio preverniciato. Il complesso oggetto di perizia non presenta pertinenze, accessori, né parti comuni e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione dei corridoi che dai locali servizi portano all'esterno, nei quali si notano vistose infiltrazioni d'acqua e del locale deposito. Il piazzale di accesso alla struttura è pavimentato in parte con lastre di pietra naturale e parte con gres. Presenta una ringhiera in ferro che consente l'affaccio a sud-est sullo spazio piscina.

Gli immobili oggetto di stima risultano essere conformi ai progetti approvati, ad eccezione di modificazioni prospettiche e di distribuzione interna degli ambienti siti al secondo piano seminterrato, in quanto agli atti non risulta essere stato rilasciato il permesso di costruire.

Per quanto riguarda le modificazioni prospettiche si precisa che, al II piano seminterrato oltre a delle finestre sono state realizzate tre porte che consentono l'accesso alla sala fitness, alla sala TV ed all'alloggio animazione solo attraverso lo spazio esterno (piazzale) a servizio della piscina, che non è oggetto di pignoramento; in merito a tali porte è possibile ripristinare lo stato del progetto approvato, permettendo così l'accesso alla sala fitness, alla sala TV ed all'alloggio animazione solo attraverso gli ambienti destinati a deposito (così come da progetto autorizzato) (allegato 17.6 di perizia).

Si precisa che le modificazioni prospettiche riguardanti la sala fitness, la sala TV e l'alloggio animazione e la diversa distribuzione interna del locale destinato a sala fitness sono presenti nella richiesta di P.d C n. 5/2007, ma dalla documentazione agli atti del comune non si è rinvenuto alcun titolo autorizzativo.



Sarà necessario regolarizzare la modificazione prospettica delle finestre e la distribuzione interna degli ambienti siti al secondo piano seminterrato con idoneo titolo a Sanatoria. Le irregolarità di cui sopra sono tutte sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, Le spese tecniche per progettazione a sanatoria ammontano ad € 3.000,00, oltre accessori.

Il tutto come meglio precisato e descritto nella relazione tecnica a firma dell'arch. Luisa Cutone depositata in atti.

Il valore complessivo dei beni oggetto di stima è pari ad € 884.730,00 (euro ottocentottantaquattromilasettecentotrenta). Il complesso pignorato è attualmente occupato dal Condominio Valle Fiorita s.r.l. in virtù di contratto di locazione stipulato in data 24.12.2013 e novato di anno in anno ed opponibile all'acquirente.

Il prezzo base d'asta del lotto è di € 229.324,80 (diconsi euro duecentoventinovemilatrecentoventiquattro/80) come da Ordinanza di autorizzazione di nuovo incanto del 18/09/2024 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente (per un importo di c.a € 3.000,00, oltre accessori).

Si precisa che i dati urbanistici e catastali, nonché i dati relativi alle condizioni di fatto degli immobili innanzi descritti, sono stati estratti dalla perizia tecnica di stima redatta dal C.T.U. incaricato dal Tribunale di Isernia, Arch. Luisa Cutone, depositata nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. L'elaborato è a disposizione di ogni interessato, per le necessarie consultazioni possono essere effettuate, presso il richiamato Ufficio Giudiziario o sui siti Internet www.portaleaste.com e www.tribunalediisernia.net.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 vizio 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello 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 del bene.

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

La liberazione degli immobili, se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà disposta con il decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata dal custode giudiziario.

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

MODALITA' di PRESENTAZIONE dell'OFFERTA.



Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 17.00 del giorno antecedente la vendita presso lo studio dell'avv. Gianluca Giammatteo, situato in Venafro (IS) alla Via Nicandro Iosso n. 6.

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 fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

CONTENUTO dell'OFFERTA

L'offerta deve contenere:

- a) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fax, o e-mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e 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 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 al prezzo base indicato per il lotto nell'avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo che non potrà essere comunque superiore a centoventi (120 giorni) dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- d) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

DOCUMENTI DA ALLEGARE all'OFFERTA.

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti:

- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in regime di comunione dei beni;
- originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore speciale, cioè 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 autorizza un soggetto interno alla società a partecipare alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate a questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

MODALITA' di VERSAMENTO della CAUZIONE.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia intestato a "Tribunale di Isernia - 32/2019 R.G.E. -Avv. Gianluca Giammatteo" 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 indicato per ciascun lotto nel presente avviso di vendita;



- c. le offerte non accompagnate da cauzione prestata per l'importo e con le modalità su indicate.

IRREVOCABILITA' dell'OFFERTA

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

SVOLGIMENTO della VENDITA

Le buste saranno aperte, alla presenza, laddove comparsi, dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno e l'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 il rilancio più alto, 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 adesione agli offerenti, il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato 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, offerente; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

Nel caso in cui la vendita senza incanto di esito negativo per mancanza di offerte o per la presentazione di offerte inefficaci, ai sensi dell'art. 571, co2 c.p.c non si procederà alla vendita con incanto.

TERMINI per il SALDO del PREZZO.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione. Il saldo del prezzo dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, entro il termine indicato nell'offerta.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 646/1905 richiamato dal DPR 7/76, ove ai sensi dell'art. 38 del D L. 385/93 (mutuo fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine previsto per il saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto, così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua sarà versata mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, sempre entro il termine indicato nell'offerta. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso le somme dovranno essere versate nel termine



fissato per il versamento del saldo del prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato, l'assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato ai sensi del D.M. 227/2015 incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

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 eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. 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.

Si avvisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 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, all'Albo del Tribunale di Isernia, nonché una sola volta, per estratto sul quotidiano regionale " Quotidiano del Molise", sul periodico di informazione locale " Newspaper Aste Tribunale di Isernia", in forma integrale sul sito internet all'indirizzo www.portaleaste.com e sul sito del Tribunale di Isernia www.tribunalediisernia.net, ove sarà inserita anche la perizia di stima del CTU.

Gli interessati possono assumere ulteriori informazioni presso l'Avvocato delegato, previo appuntamento telefonico, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16,00 alle ore 19,00 e ai seguenti recapiti:

Telefono: 0865/1945640 - cell. 3480359103. e-mail: studiolegale@giammatteo.it
Venafro 18/09/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Gianluca Giammatteo