

**TRIBUNALE DI ISERNIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 32/2021 R.G.E.**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. VITTORIO COBIANCHI BELLISARI**

**AVVISO DI VENDITA - SESTO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Rag. Romeo Fuoco, commercialista con studio in Venafro (IS) – Via Giotto di Bondone, 50 - delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Isernia alle operazioni di vendita ed alle ulteriori e conseguenziali attività in relazione alla procedura esecutiva immobiliare sopraindicata, giusta ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che sono posti in vendita i seguenti beni immobili, formanti n. 1 lotto, siti nel **Comune di FROSOLONE (IS)**.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO n. 1. Immobile N.C.E.U. fg. 60 part. 591 – sub 91- A/2 - vani 10**  
**Immobile N.C.E.U. fg. 60 part. 591 – sub 96 – A/2 - vani 16**

L'immobile, inizialmente individuato al Foglio 60 Particella 60 Sub 24 è stato soppresso con variazione catastale del 14/01/2009 Protocollo n. IS0003715 generando il subalterno 91 ed il subalterno 92; successivamente il subalterno 92 è stato soppresso con variazione catastale del 29/12/2011 Protocollo n. IS0142672 generando il subalterno 96.

Considerata la conformazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, e visto che l'unità immobiliare identificata con il sub 91 non presenta accesso diretto dall'esterno gli immobili vengono venduti in un unico lotto.

**Porzione immobile N.C.E.U. fg. 60 part. 591 – sub 91- A/2 – vani 10**

L'immobile è sito all'interno di un edificio condominiale ed è posto al piano seminterrato; ad esso si accede direttamente dall'unità immobiliare adiacente identificata al sub 96 e in alternativa attraverso l'utilizzo di ascensore condominiale.

L'immobile in oggetto risulta avere categoria catastale A/2 ma risulta attualmente adibito ad ufficio e magazzino. Il pavimento è costituito da piastrelle di gres smaltato, le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

Risulta presente impianto di riscaldamento a radiatori alimentato da una caldaia a gas metano posta in un ambiente dell'unità immobiliare.

Gli infissi esterni risultano essere in alluminio con vetro singolo, con prestazioni termiche scadenti. Nel complesso le finiture interne presentano un discreto stato di conservazione.

L'edificio condominiale risulta avere facciate esterne intonacate con presenza diffusa di strati di intonaco incoerenti ed efflorescenze connesse ad infiltrazioni di acqua piovana.

Le superfici calpestabili degli ambienti costituenti l'immobile sono specificate in perizia.

### **Porzione Immobile N.C.E.U. fg. 60 part. 591 – sub 96- A/2 – vani 16**

L'immobile è sito all'interno di un edificio condominiale ed è posto al piano seminterrato; ad esso si accede direttamente dall'esterno con accesso indipendente e in alternativa attraverso l'utilizzo di ascensore condominiale.

L'immobile confina con l'unità immobiliare identificata al sub 91 alla quale risulta connessa senza la presenza di alcun divisorio.

L'immobile in oggetto risulta avere categoria catastale A/2 ma risulta attualmente adibito ad ufficio e magazzino. Il pavimento è costituito da piastrelle di gres smaltato, le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

Risulta presente impianto di riscaldamento a radiatori alimentato da una caldaia a gas metano posta in un ambiente dell'unità immobiliare. L'impianto elettrico risulta funzionante.

Gli infissi esterni risultano essere in alluminio con vetro singolo, con prestazioni termiche scadenti.

In diversi ambienti le finiture interne, quali intonaci, tinteggiature e pavimenti, presentano un accentuato stato di degrado connesso alle infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla copertura a terrazzo che insiste sull'immobile.

L'edificio condominiale risulta avere facciate esterne intonacate con presenza diffusa di strati di intonaco incoerenti ed efflorescenze connesse ad infiltrazioni di acqua piovana.

Le superfici calpestabili degli ambienti costituenti l'immobile sono specificate in perizia.

Si rileva che una porzione del sub 96 risulta utilizzato dall'Agenzia assicurativa UNIPOL SAI filiale di Frosolone come da autorizzazione concessa dal Giudice a seguito di richiesta formulata dalla stessa Agenzia, tramite il custode del compendio immobiliare.

L'occupazione della porzione del predetto sub è stata concessa fino a tutto il mese di Febbraio 2022.

### **Quote condominiali.**

Le quote condominiali deliberate dal condominio, le spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate sono di seguito riportate:

anno 2018	€ 1.539,28
anno 2019	€ 1.286,65
anno 2020	€ 1.692,19
anno 2021	€ 1.637,55
anno 2022	€ 409,39

## **PRECISAZIONI URBANISTICHE**

### **VARIAZIONI CATASTALI DA APPORTARE**

Le planimetrie catastali presentano alcune difformità per quanto riguarda la distribuzione interna degli ambienti rispetto alle tramezzature rilevate in fase di sopralluogo del CTU. Inoltre non è stata rilevata la tramezzatura di divisione tra le due unità immobiliari che invece risulta riportata nelle planimetrie catastali.

Dal sopralluogo effettuato dal CTU è emerso che gli immobili individuati al sub 91 e sub 96 risultano materialmente comunicanti e quindi costituenti una unica unità immobiliare; si ritiene pertanto necessario dover procedere alla fusione dei sub 91 e 96 ad oggi presenti in quanto il sub 91 non presenta accesso diretto dall'esterno, questo presente invece solamente per il sub 96.

Considerata l'attuale destinazione degli immobili necessita apportare a livello catastale un aggiornamento della categoria catastale da A/2 – Abitazioni di tipo civile ad A/10 – Uffici e studi privati.

### **CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

Si rilevano alcune difformità consistenti in:

- Sub 91: diversa distribuzione interna
- Sub 96: diversa distribuzione interna e difformità dimensionale della porta di accesso all'unità immobiliare.

Le difformità rilevate, non comportando variazioni a livello di volumetria e non incidendo sui parametri urbanistici dell'area in cui le unità immobiliari sono situate, possono essere sanate mediante la predisposizione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del DPR n. 380/01.

### **VINCOLI ED ONERI**

Secondo quanto rilevato in perizia dal CTU, non risultano che sulle unità immobiliari individuate al sub 91 e al sub 96 della particella 591:

- non esistono diritti reali (quali usufrutto) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità
- esistono formalità ipotecarie;

- non esistono vincoli storico – artistici;
- non esistono vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- esistono oneri di natura condominiale.

## PREZZO BASE DELLA VENDITA

**Immobile N.C.E.U. fg. 60 part. 591 – sub 91- A/2 - vani 10**

**Immobile N.C.E.U. fg. 60 part. 591 – sub 96 – A/2 - vani 16**

**Prezzo base € 157.760,00** (Euro Centocinquantasettemilasettecentosessanta/00)

Offerta minima: € 118.320,00 (Euro Centodiciottotrecentoventi/00)

Rilancio minimo 2% del prezzo base asta € 3.155,00 (euro Tremilacentoconquantacinque/00).

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

- Gli immobili, meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore depositata in atti ed integrata da documentazione fotografica a seguito di sopralluogo – pubblicata sui siti di cui infra - 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 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, 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 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.
  - 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, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
  - 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;
  - Per quanto non previsto nel presente avviso, si applicano le vigenti norme di legge.

### **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

Il giorno **21 Gennaio 2025 ore diciotto (h. 18:00)**, presso lo studio del Rag. Romeo Fuoco, sito in Venafro (IS) – Viale Giotto di Bondone, 50, avrà luogo il **sesto esperimento di vendita senza incanto** dei bene immobili sopra descritti, formanti n. 1 lotto, al prezzo base innanzi indicato.

Le offerte di acquisto senza incanto dovranno essere presentate in bollo in busta chiusa dal ***lunedì al venerdì dalle ore 10,30 alle ore 13,00 e dalle 16,30 alle 18,00 e comunque entro le ore 13:00 del giorno 20 gennaio 2025*** presso lo studio del Rag. Romeo Fuoco, con le modalità di seguito indicate:

- Sulla busta chiusa contenente l'offerta 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.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte alla sopraindicata udienza fissata per la vendita.

- L'offerta dovrà contenere:
  1. Il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, il domicilio, lo 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 da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri. In caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;

2. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
  4. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere comunque superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).
  5. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti:
- Copia 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, 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.
  - un assegno circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia per un importo pari al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto per il lotto, a titolo di cauzione **intestato a "Tribunale di Isernia - Procedura Esecutiva n. 32/21- Rag. Romeo Fuoco -"**. 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 dell'immobile indicato nell'avviso di vendita;
  - c. Le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità su indicate.

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

Le buste saranno aperte alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati.

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).

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte **più offerte valide**, si procederà a **GARA FRA GLI OFFERENTI** 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..

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, 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.

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 è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto:

- al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata)
- degli oneri fiscali e tributari, diritti e spese conseguenti all'acquisto del bene
- degli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
- 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

nel termine di **120 giorni** dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale).

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'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità nel termine di **120 giorni** dall'aggiudicazione mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo o dell'eventuale somma residua 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 **di 120 giorni** dall'aggiudicazione direttamente dall'istituto mutuante di credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva.

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.

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.

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.

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono 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 di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. **inserimento** sul **Portale delle vendite Pubbliche** dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega,
2. **affissione** per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale di Isernia,
3. **inserimento** su rete internet 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**, una sola volta, sul quotidiano regionale "Il Quotidiano del Molise" - pagina di Isernia;
5. **pubblicazione per estratto** sul free press dedicato al Tribunale di Isernia – **Newspaper Aste Tribunale di Isernia**.

Maggiori informazioni e qualsiasi altro dettaglio in ordine ai beni in vendita, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal rag. Romeo Fuoco presso il suo Studio al numero di telefono/ fax 0865 903220 [romeo.fuoco@odcecelegalmail.it](mailto:romeo.fuoco@odcecelegalmail.it) - oppure consultando i siti internet agli indirizzi [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net).

Venafro, 23 settembre 2024

Il professionista delegato

Rag. Romeo Fuoco

(firma apposta digitalmente)