



**TRIBUNALE DI ISERNIA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA**  
**Procedura esecutiva immobiliare n. 12/2014 R.G.E.**  
**Giudice dell'esecuzioni**  
**IX° esperimento**

Il **dott. Paolo Milano**, delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione, con ordinanza del 20 aprile 2015, nella procedura esecutiva immobiliare n° 12/2014 R.G.E.

**AVVISA**

che presso lo studio del delegato in Isernia alla Via Umbria n° 169, **il giorno 14 gennaio 2025 alle ore 16:00** si procederà all' **nono esperimento di vendita senza incanto**, della seguente consistenza immobiliare, alle condizioni sotto riportate.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA**

**Descrizione dell'immobile:** unico lotto, piena proprietà della quota pari a 1000/1000, sito in Sant'Agapito (Is).

L'immobile di cui si tratta è censito al NCEU alla seguente posizione:

- Foglio n° 20, particella n° **403, sub 3**, piano T, categoria A/6, classe 1, vani 1, rendita € 34,09 sito in S. Agapito (IS) in Via Campania;
- Foglio n° 20, particella n° **449, sub 4**, e particella **450, sub 3**, piano 2, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, rendita € 110,26 sito in S. Agapito (IS) in Via Carbonari.

L'immobile è strutturato su due livelli, costituito da piano terra e piano primo. Il fabbricato è autonomo anche se strutturalmente risulta in aderenza ad altri, privo di condominio, con accesso principale dalla traversa di Via Campania a sud e si accede al piano anche da Via Carbonari posta a nord. Il piano terra è composto da un ingresso su via Campania e via Carbonari, cucina e sala da pranzo. Il piano primo è composto dal disimpegno, bagno, due camere da letto e soggiorno.

Il fabbricato risulta essere in buone condizioni.

In particolare esso presenta superfici interne nette:

- al piano Terra di **mq 19,46** con antistante pianerottolo di ingresso a terrazzo di **11.40** mq servito da scala che parte da via Campania.
- Al piano primo di **mq 66,38** con balcone di **mq 3,44** affacciante sulla via Campania.

Consta di una zona giorno al piano Terra e una zona notte posta al piano Primo in cui si trova anche vano adibito a soggiorno.

**Stato di occupazione:** attualmente l'immobile non risulta occupato.

**Regolarità urbanistica / conformità:** all'ufficio tecnico del comune di Sant'Agapito risulta il carteggio planimetrico dell'immobile in esame. Tuttavia sono assenti concessioni edilizie, varianti successive, né tanto meno esiste il certificato di agibilità/abitabilità in quanto il fabbricato risulta essere di vecchia data.

Sono state rilevate delle difformità per quanto concerne la distribuzione interna, di seguito riportate.

*Piano Terra*: non risultano particolari difformità se non il fatto che non coincide la numerazione di piano (al Comune la particella 403, sub 3 risulta al piano 4°, estratta da elaborate di P.E.U. mentre catastalmente è indicata come piano terra);

*Piano Primo*- (Secondo indicato in catasto): risulta una tramezzatura difforme agli elaborati comunali, coincidente col lato scala esterna e bagno (su via Carbonari). Sembrerebbe una chiusura di vani con murature aggiuntive non depositate.

Per le scale presenti interne sono diverse il numero delle alzate rispetto a quanto depositato e conseguentemente le altezze interne di piano dei vani.

Maggiori informazioni, descrizioni e valutazioni sull'immobile si possono acquisire consultando la perizia di stima, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che deve essere consultata dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri pesi a qualsiasi titolo gravante sui beni ed anche in ordine alla disciplina urbanistica vigente.

**Provenienza**: l'immobile del debitore esecutato, proviene da atto di successione.

### **PREZZO DI BASE DEI 1000/1000**

**PREZZO DI BASE D'ASTA : Euro 20.000,00 (euro ventimila/00)**

**RILANCIO MINIMO 2% del prezzo base d'asta**

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- Gli immobili, meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore depositata in atti e pubblicata sui siti di cui *infra*, 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 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 dall'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;**
- 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 occupato dal debitore o da terzi senza titolo, verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
- per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Le offerte di acquisto** dovranno essere presentate in bollo di euro 16,00 **in busta chiusa entro le ore 13:00 del 13 gennaio 2025 presso lo studio del professionista delegato. Si attesta l'indisponibilità della trasmissione delle offerte sia a mezzo telefax che a mezzo posta elettronica certificata.**

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.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) il cognome, il nome, il luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fax o e.mail e copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale 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. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge con il relativo documento di riconoscimento. 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 lotto per il quale l'offerta è proposta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato per ciascun lotto nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- 4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti una fotocopia del documento di identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile **intestato al professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura esecutiva**, per un importo pari al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese.

Saranno dichiarate inefficienti ex art. 571, co.2, c.p.c.:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita;
- le offerte inferiori di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità su indicate.

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).

**In caso di più offerte valide**, si procederà a **GARA TRA GLI OFFERENTI** sulla base dell'offerta più alta con rilanci minimi, compreso il primo, **obbligatorio**, non inferiori al 2% 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 aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a favore del miglior offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Tuttavia, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base, il delegato darà luogo all'aggiudicazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione (art. 573 comma secondo c.p.c.).

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. 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.

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 aver luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, a cura del professionista delegato, mediante i seguenti adempimenti:

1. **affissione** per tre giorni consecutivi nell'Albo del Tribunale di Isernia;
2. **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);
3. **pubblicazione per estratto** sulle pagine locale (Isernia) del quotidiano "QUOTIDIANO DEL MOLISE" almeno 45 giorni anteriori la vendita;
4. **pubblicazione per estratto** sul free press dedicato al Tribunale di Isernia – **Newspaper Aste Tribunale di Isernia**.
5. **pubblicazione dell'avviso**, almeno 50 giorni prima della vendita, **sul portale delle vendite pubbliche**.

Ogni onere, diritto, tributo e spesa derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi incluso il compenso dovuto al professionista delegato nei limiti prescritti dall'art. 179 bis disp. att. c. p. c..

Si precisa inoltre che per l'immobile sopra descritto non risulta agli atti l'Attestato di Qualificazione Energetica e/o l'Attestato di certificazione Energetica di cui al D.Lgs. 19 Agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni, la cui acquisizione sarà in ogni caso da considerare a cura e spese dell'aggiudicatario, da allegare al decreto di trasferimento.

La proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;

**La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima e succ. integrazione in atti depositati presso la cancelleria immobiliare del Tribunale di Isernia o sui siti sopra indicati.**

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari o presso lo studio del professionista delegato **Dott. Paolo Milano** sito in **Isernia alla Via Umbria 169** (tel. 0865 708708), - PEC [paolo.milano94@pec.commercialisti.it](mailto:paolo.milano94@pec.commercialisti.it) il quale essendo Custode potrà far visionare l'immobile agli interessati alla vendita.

Isernia, 20 settembre 2024

**Il Professionista Delegato**  
F.to Dott. Paolo Milano