

TRIBUNALE DI ISERNIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 22/2016 R.G.E.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. VITTORIO COBIANCHI BELLISARI
AVVISO DI VENDITA - TREDICESIMO ESPERIMENTO

La sottoscritta dott.ssa Pina Sosto Archimio, dottore commercialista con studio in Venafro (IS) – viale Vittorio Emanuele III, 40 piano IV° - delegata 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 MONTERODUNI.**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Unità immobiliare sita nel Comune di Monteroduni – c.da Quinti Snc - composta da:

- **Fabbricato** costituito da un piano seminterrato, un piano terra e un piano primo, collegati da una scala interna che ricalca lo stesso sedime per tutti i piani, e da tre scale di accesso esterne posizionate sul lato sud e est del fabbricato.
 - Piano seminterrato, cui si accede dalla scala interna o direttamente dal prospetto ovest, composto da una rimessa auto e cantina dalla consistenza catastale di 128 mq e con un'altezza interpiano di circa 3.00 ml;
 - Piano terra, accessibile dalla scala ubicata sul lato di ingresso dalla strada statale, lato ovest e lato sud, oppure internamente dalla scala che parte dal piano seminterrato; questo piano è interamente residenziale e composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due bagni e tre camere, dalla consistenza catastale di 7 Vani e con un'altezza interpiano di circa 2.90 ml;
 - Piano primo, accessibile mediante la scala interna, dalla stessa consistenza catastale e distribuzione interna del piano terra.

Le finiture interne presenti al piano terra e primo sono di tipo medio: le pareti interamente intonacate e tinteggiate, le porte in legno di tipo standard, il pavimento presenta un rivestimento in laminato al piano primo e in gres porcellanato al piano secondo, i bagni e il locale cucina presentano un rivestimento in ceramica per un'altezza pari a 2.20 ml.

Al piano seminterrato, le finiture interne risultano non essere ultimate, in quanto è priva di porte di divisione interna dei locali e la pavimentazione risulta essere in c.l.s. (massetto), mentre le pareti risultano essere adeguatamente intonacate e tinteggiate.

L'edificio residenziale fu costruito tra il 1990 e il 1992; esternamente si presenta con una conformazione prospettica regolare costituito su tre livelli (di cui uno seminterrato), con un numero di tre scale di accesso esterne posizionate sul lato sud e est del fabbricato.

La copertura è costituita da tegole di tipo a doppia falda non praticabile e le pareti prospettiche sono interamente intonacate e tinteggiate di colore bianco. Gli infissi esterni, sono costituiti da persiane in alluminio di colore testa di moro e con finestre, in pvc di colore bianco.

La porzione portante dell'edificio risulta essere in muratura con cordoli in cemento armato e solai del tipo alleggerito.

- **Area esterna di pertinenza del fabbricato** accessibile dalla Strada Statale S.S.158 - caratterizzata da una conformazione geometrica del tipo irregolare dalla superficie catastale di 3900 mq utilizzata come giardino di pertinenza dell'edificio - delineata da adeguata recinzione costituita da paletti in ferro verticali di colore verde e da una maglia metallica orizzontale con strada pavimentata che permette l'accesso dalla strada S.S.158 anche alle particelle di terreno fiancheggianti.

Gli immobili sono individuati al catasto come segue:

N.C.E.U. Foglio 18 p.lla 346 sub 1 cat. C/6 consistenza 128 mq. - R.C. 304,09

N.C.E.U. Foglio 18 p.lla 346 sub 2 cat. A/2 vani 7- R.C. 397,67

N.C.E.U. Foglio 18 p.lla 346 sub 3 cat. A/2 vani 7- R.C. 397,67

C.T. Foglio 18 p.lla 355 are 39 ca 00 - R.D. 14,10 R.A. 20,14

Si precisa che i citati immobili **risultano occupati** dal debitore.

Da successivo sopralluogo si rileva la presenza di numerose e diffuse infiltrazioni di umidità ai piani terra, primo e sui muri perimetrali, nonché il distacco parziale del parquet in alcune stanze come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata

all'avviso di vendita che integra quanto rilevato e descritto in perizia.

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Dalla perizia di stima risulta che:

- Il fabbricato oggetto di stima risulta essere non perfettamente posizionato in mappa;
- Non risulta individuato sul foglio di mappa la strada di accesso utilizzata in comune per l'accesso ai seguenti fabbricati: P.lle 339 - 341-342-343-344;
- Non risultano individuate sul foglio di mappa le scale esterne del fabbricato;
- L'attuale suddivisione delle proprietà dei debitori eseguiti con l'adiacente proprietà risulta costituita da un muretto in c.a. il cui andamento non corrisponde con la dividente presente in mappa. In particolare risulta occupata una porzione di terreno pari a circa 60.00 mq da parte dei confinanti sulla proprietà del debitore eseguito.
- Inoltre risulta occupata da parte dei debitori eseguiti, una superficie di circa 62.00 mq.
- La recinzione del terreno F. P.lla risulta posizionata erroneamente all'interno del confine di proprietà che si evince dalla mappa.

Pertanto è stato necessario eseguire i seguenti aggiornamenti:

- Frazionamento e redazione del tipo mappale per la regolarizzazione della sagoma del fabbricato, per lo scorporo della strada comune di ingresso e della corte del fabbricato e per il frazionamento dell'area occupata dai debitori eseguiti;
- Frazionamento e mappale per la regolarizzazione della corte del fabbricato adiacente meglio identificato con la p.lla n. 339 (proprietà dei confinanti);

Non è possibile procedere ad effettuare l'aggiornamento mappale in mancanza di un accordo tra le parti confinanti (da regolarizzarsi con un atto notarile)

PREZZO BASE DELLA VENDITA

LOTTO I € 40.000,00 (Euro Quarantamila/00)

Rilancio minimo 2% del prezzo base asta € 800,00 (euro Ottocento/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, 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.

- 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.
- Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno **21 Febbraio 2025 alle ore diciotto (h. 18:00)**, presso lo studio della dott.ssa Pina Sosto Archimio, sito in Venafro (IS) – Viale Vittorio Emanuele III, 40 - piano IV°, avrà luogo il **tredecimo esperimento di vendita senza incanto** del bene immobile sopra

descritto, 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 febbraio 2025** presso lo studio della dott.ssa Sosto Archimio Pina, 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, residenza/domicilio, 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 lotto per il quale l'offerta è proposta;
 3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato per il 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 di valido documento di identità dell'offerente ed un assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto per il lotto, a titolo di cauzione **intestato a “dott.ssa Pina Sosto Archimio - Procedura Esecutiva n. 22/16”**. 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.

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.)

In caso di più offerte valide, si procederà a **GARA FRA GLI OFFERENTI** sulla base dell'offerta più alta con rilanci minimi, compreso il primo, **obbligatorio**, non inferiore 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 c. quarto c.p.c.).

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a favore del migliore 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 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.

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. **affissione** per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale di Isernia,
2. **inserimento** su rete internet del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima sul portale www.astalegale.net e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net;
3. **pubblicazione per estratto**, una sola volta, sul quotidiano regionale "Il Quotidiano del Molise" - pagina di Isernia;
4. **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 dalla dott.ssa Pina Sosto Archimio presso il suo Studio al numero di telefono/ fax 0865-229109 – mail: pina@sostoarchimiostudio.it; pina.sosto.archimio@pec.it - oppure consultando i siti internet agli indirizzi www.astalegale.net e www.tribunalediisernia.net.

Venafro, 01/10/2024

Il professionista delegato
dott.ssa Pina Sosto Archimio