

**TRIBUNALE DI ISERNIA**  
**RG. N. 15/2023**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**I ESPERIMENTO**  
**SI RENDE NOTO**

che il giorno **16 gennaio 2025, alle ore 10:30**, presso lo studio del delegato alle operazioni *ex art.* 591 *bis* cpc, avv. Lucia Mascitto, sito in Isernia in Via Rossini, n. 29, avrà luogo il primo esperimento di vendita senza incanto, nei termini e con le modalità di seguito riportate dei seguenti lotti:

**Lotto 1**

**Piena Proprietà del Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1209 sub 2. catasto fabbricati, categoria C/1, classe 2, consistenza 163 mq superficie catastale totale 191 mq, rendita catastale euro 3476,74.**

L'unità immobiliare, si articola su un solo livello (piano terra), di un fabbricato costituente la particella 1209 del foglio 12 sub 2. L'accesso all'immobile avviene dal lato Sud/Est. Esso è caratterizzato un unico grande locale diviso centralmente da un setto. Sono presenti un bagno con antibagno. Sono presenti solo le due aperture verso Via Licinio che consentono l'accesso all'immobile. Per poter accedere a tale fabbricato è necessario passare attraverso la particella 1530 foglio 12.

**Piena Proprietà del Terreno ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto terreni al Foglio 12 Particella 1530, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, superficie 580 mq, Reddito Dominicale 3,29 Euro, Reddito Agrario 3,59 Euro.**

L'unità immobiliare è situata nel Comune di Venafro (IS), in Via Licinio. Trattasi di un terreno che ha una superficie di 580 mq Si trova in prossimità del fabbricato sito in Via Del Carmine, identificato al Foglio 12, particella 1209, sub 2, del catasto fabbricati.

I predetti beni risultano occupati in forza di apposito contratto locazione commerciale, registrato presso l'ufficio del registro degli atti privati. Nello specifico è stato rilevato un contratto di locazione per uso diverso da quello abitativo n. 80 serie 3A stipulato il 02.01.2010 e registrato presso l'U.T. di Isernia il 19.01.2021, con durata 6 anni + 6 anni oggetto di poi subentro in atto n. 80/3/2010 in data 01/01/2024, con corrispettivo annuo di euro 9.600,00.

**Valore base d'asta di euro: 44.500,00, oltre accessori come per legge.**

**Lotto 2**

**Piena Proprietà del Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 2, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 108 mq,**

**superficie catastale totale 111 mq, rendita catastale 2.303,60 euro.**

Trattasi di un immobile che si sviluppa su un solo livello (piano terra) Ha una superficie di circa 110,00 mq. L'accesso avviene da via dei Carmelitani. E' composto da un unico grande ambiente e tramite una porta interna si accede ad un disimpegno il quale collega un locale privo di affacci esterni ed un bagno con antibagno. Il bagno è dotato di tazza e lavandino. I rivestimenti ed i pavimenti del bagno sono in gres, mentre il resto del locale ha pavimenti in marmette di cemento. Trattasi di un immobile con struttura portante in muratura di blocchetti cementiti.

**Valore base d'asta di euro: 20.110,00, oltre accessori come per legge.**

### **Lotto 3**

**Piena Proprietà del Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004, sub 3 Categoria A/3, Classe U, Consistenza 6,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita catastale 469,98 euro.**

L'unità immobiliare, facente parte di una palazzina, risalente alla metà degli anni cinquanta, con accesso da Via dei Carmelitani, si articola su un unico livello. È situato al piano secondo di un fabbricato di tre piani oltre al piano terra. L'accesso all'edificio avviene da via dei Carmelitani. Vi è una scalinata che permette di raggiungere il piano secondo. Il fabbricato è privo di impianto ascensore. Dal pianerottolo si accede alla unità immobiliare composta da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, studio, disimpegno, n° 2 camere da letto ed un bagno. Ha una superficie di circa 95,00 mq.

Nella Ctu si legge: *“Risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione riguardanti il suddetto bene. Nello specifico è stato rilevato un contratto di locazione n. 1081 serie 3T stipulato il 05/07/2021 e registrato presso l'U.T. di Isernia il 06/07/2021, con durata dal 01/07/2021 al 30/06/2022, oggetto di proroga fino al 30/06/2023, con corrispettivo per l'intera durata di euro 2.760,00”*

**Valore base d'asta di euro: 23.000,00, oltre accessori come per legge.**

### **Lotto 4**

**Piena Proprietà del Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 4, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 6,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita catastale 469,98 euro.**

L'unità immobiliare, con accesso da Via dei Carmelitani, si articola su un unico livello. È situato al piano terzo di un fabbricato di tre piani oltre al piano terra. L'accesso all'edificio avviene da via dei Carmelitani. Vi è una scalinata che permette di raggiungere il piano secondo. Il fabbricato è privo di impianto ascensore. Dal pianerottolo si accede alla unità immobiliare composta da ingresso, cucina abitabile, ripostiglio cieco, soggiorno, studio, disimpegno, n° 2 camere da letto ed un bagno. Ha una superficie di circa 100,00 mq.

Nella CTU si legge: *“Risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione riguardanti il suddetto bene. Nello specifico è stato rilevato un contratto di locazione n. 993 serie 3T stipulato il 07/08/2020 e registrato presso l’U.T. di Isernia il 07/08/2020, con durata dal 15/08/2020 al 14/08/2021, oggetto di proroga fino al 14/08/2024, con corrispettivo per l’intera durata di euro 3.000,00”.*

**Valore base d’asta di euro: 26.100,00, oltre accessori come per legge.**

#### **Lotto 5**

**Piena Proprietà del Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 6, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 121 mq, rendita catastale 361,52 euro.**

L’unità immobiliare, fa parte di una palazzina, risalente alla metà degli anni cinquanta, con accesso da Via dei Carmelitani, si articola su un unico livello. È situato al piano primo di un fabbricato di tre piani oltre al piano terra. L’accesso all’edificio avviene da via dei Carmelitani. Vi è una scalinata che permette di raggiungere il piano secondo. Il fabbricato è privo di impianto ascensore. Dal pianerottolo si accede alla unità immobiliare composta da ingresso/soggiorno, cucina abitabile con annesso un ripostiglio dotato di finestra, disimpegno, n° 2 camere da letto ed un bagno. Ha una superficie di circa 85,00 mq.

Nella CTU si legge: *“Risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione riguardanti il suddetto bene. Nello specifico è stato rilevato un contratto di locazione n. 999 serie 3T stipulato il 13/06/2019 e registrato presso l’U.T. di Isernia il 13/06/2019, con durata dal 15/06/2019 al 14/06/2020, oggetto di proroga fino al 14/06/2023, con corrispettivo per l’intera durata di euro 4.080,00”.*

**Valore base d’asta di euro: 22.200,00, oltre accessori come per legge.**

#### **Lotto 6**

**Piena Proprietà del Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 15 Particella 144 sub 7 graffato Particella 145 sub 8, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 195 mq, rendita catastale 469,98 euro.**

L’unità immobiliare è situata nel Comune di Venafro (IS), in Via Francesco Lucenteforte. Trattasi di un immobile che si sviluppa su un solo livello (piano secondo). Ha una superficie di circa 170,00 mq. Occupato dal debitore.

**Valore base d’asta euro: 70.000,00, oltre accessori come per legge.**

#### **Lotto 7**

**Piena Proprietà del Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 15 Particella 144 sub 1, catasto fabbricati, categoria C/2, classe 3, consistenza 16 mq superficie catastale totale 23 mq, rendita catastale euro 56,19.**

L'unità immobiliare, si articola su un solo livello (piano terra), di un fabbricato costituente la particella 144 del foglio 15. L'accesso all'immobile avviene dal lato Sud. Esso è caratterizzato un unico locale. È presente solo la porta di accesso da via Francesco Lucenteforte. Occupato dal debitore.

**Valore base d'asta euro: 4.100,00, oltre accessori come per legge.**

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

### **Offerta in aumento: dovrà essere non inferiore al 2% del prezzo base d'asta**

La gara, a norma dell'art. 573 cpc, avrà luogo davanti all'avv. Lucia Mascitto, delegato alle vendite in Isernia alla Via Rossini, n. 29, il **16 gennaio 2025, alle ore 10:30**, alle seguenti condizioni:

#### 1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

le domande di partecipazione alla vendita senza incanto, dovranno essere depositate in bollo contenute in busta chiusa, presso lo studio dell'avv. Lucia Mascitto, in Isernia alla Via Rossini, n. 29, **entro le ore 13:00 del 15 gennaio 2025**. Sarà possibile depositare le domande di partecipazione dalla ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle ore 16:30 alle ore 19:30 nei giorni del lunedì, mercoledì e giovedì di ogni settimana a partire dalla settimana di pubblicazione del presente avviso e sino al giorno ultimo della scadenza, che in detto ultimo giorno non potrà avvenire oltre le ore 13:00. Le buste di acquisto dovranno essere presentate nei predetti giorni e negli orari stabiliti ne, in ogni caso, a pena di inefficacia nel termine fissato *ex art.* 569, co. 3 cpc. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indicando un motto o uno pseudonimo dell'offerente che consenta a lui solo di riconoscere la busta, con ivi apposta anche 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 oltre- deve essere apposta sulla busta.

#### 2) CONTENUTO DELL'OFFERTA

La domanda dovrà contenere:

A) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi, presso lo studio dell'avv. Lucia Mascitto il giorno 16 gennaio 2025, alle ore 10:30. Se l'offerente è coniugato deve essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e, nell'ipotesi in cui l'offerente è nel 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 dell'impresa aggiornato da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri. In caso di cittadino di alto Stato, non facente parte dell'U.E., dovrà essere allegato certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;

B) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;

C) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato per ciascun lotto nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

D) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

### 3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Nella busta contenete l'offerta dovranno essere inseriti una fotocopia del 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 rilasciata 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 un assegno circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia, intestato al “*Tribunale di Isernia - RG ES n. .../.... Avv. Lucia Mascitto*”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, ossia in caso di mancato versamento del saldo dopo l'avvenuta aggiudicazione. Agli offerenti non aggiudicatari verranno restituiti gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte a titolo di cauzione, immediatamente dopo la gara.

Saranno dichiarate inefficaci *ex art. 571, co 2, cpc*:

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 con le modalità su indicate.

### 5) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

l'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, co. 3 cpc. Il bene è aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile come determinato nell'avviso di vendita, anche in caso di mancata 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 determinato nell'avviso di vendita, la stessa verrà accolta se non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc e se il professionista delegato ritiene che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (art. 572, co. 3 cpc). Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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) TERMINE 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, ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. 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 è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

### **DISPOSIZIONI RELATIVI AL PAGAMENTO EL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

- 10) 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);
- 11) 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;
- 12) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare 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. 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.

- 13) 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. 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.

#### **R E N D E   N O T O**

- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) 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;
- 17) 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;
- 18) 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;
  - 19) 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);
  - 20) 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;
  - 21) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

#### AVVERTE

- 22) 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;
- 23) che, in base a quanto disposto dall'art.161bis 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..

#### ASPETTI DESTINATI A RIPERCUOTERSI SULLA CORRETTA VALUTAZIONE DEI BENI E SULLA LORO COMMERCIALIZZABILITÀ

Il CTU, ha evidenziato con riferimento al "Fabbricato, identificato al Foglio 15 p.lla 144 sub 7 graffato particella 144 sub 8 del catasto fabbricati." che: *L'unità immobiliare, sita nel centro storico di Venafro e precisamente nella parte alta dello stesso, nei pressi del Castello Pandone, con accesso da Via Francesco Lucenteforte, si articola su un unico livello. ... L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un portone sito su via Francesco Lucenteforte dal quale si accede alla particella 134 del foglio 13. Poi attraversando la suddetta particella si accede al sub 9 della particella 8 del foglio 13. Attraversando per intero questa unità immobiliare si raggiunge il portone in vetro ed alluminio che consente di accedere alla unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Venafro al Foglio 15 p.lla 144 sub 7 graffato particella 144 sub 8. Da portone di ingresso si accede al corridoio sui cui due lati sono disposte le varie stanze dell'abitazione. Troviamo i due bagni, tre camere da letto , un soggiorno pranzo ed un ripostiglio. Tutte le stanze hanno finestre di affaccio. Solo il soggiorno pranzo ed una camera da letto hanno accesso ad un terrazzo. Da tale terrazzo, poi, è possibile accedere ad un sottotetto non rifinito utilizzato come deposito. ... Si ribadisce e si evidenzia che l'unico accesso all'appartamento in questione è quello attualmente in essere, e che però esso avviene attraversando necessariamente*

*la adiacente diversa proprietà. Inoltre, dato che l'unità immobiliare si trova al 2° piano, non è possibile in alcun modo realizzarne uno differente. Detta unità abitativa, è stata realizzata, sicuramente, con l'intento che sia la parte di proprietà del ..... sia quella confinante dovevano essere un'unica unità abitativa. Ne deriva, pertanto, l'impossibilità di poter risolvere il problema legato al discorso, che di fatto l'abitazione in questione è interclusa e che l'unico modo per accedervi, è attraversare una parte della abitazione confinante. Il sottoscritto nell'esaminare attentamente l'edificio onde poter trovare una soluzione alternativa, per la realizzazione di un accesso indipendente, nulla è stato capace di individuare, in quanto tra l'altro l'edificio è sito in Zona A – Antica....”*

Gli immobili, tuttavia sono meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore depositata in atti e pubblicata sui siti si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attivi e passive.

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

Il presente avviso sarà pubblicato secondo le modalità di legge:

- inserito sul Portale delle vendite pubbliche;
- affissione nell'albo del Tribunale per tre giorni consecutivi;
- sul portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net) ove sarà inserita anche l'ordinanza di delega, la perizia di stima con gli allegati fotografici e planimetrici;
- pubblicato per estratto sulla pagina locale (Isernia) di un quotidiano di informazione a diffusione locale;
- pubblicato per estratto sul free press dedicato al Tribunale di Isernia –Newspaper Aste Tribunale di Isernia.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 576 del cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.I., saranno effettuate dal professionista delegato presso lo studio sopra indicato.

Maggiori informazioni e qualsiasi altro dettaglio sui beni in vendita possono essere fornite, a chiunque vi abbia interesse, dal professionista delegato preso il suo studio al numero di telefono 0865/299554 oppure al tel. 339/2346760.

Isernia, li 03.10.2024

  
Il professionista delegato  
(Avv. Lucia Mascitto)