

TRIBUNALE DI ISERNIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva n. 43/15 R.G.E.

X Avviso di vendita immobiliare

L'avv. Sergio Sardelli, con studio in Isernia alla via E. Ponzio, n. 20, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Isernia, ad effettuare le operazioni di vendita immobiliare nella **procedura esecutiva n° 43/15 R.G.**, come da ordinanza di delega del 30.4.2024

AVVISA

che il giorno 27.02.2025 alle ore 10:00 presso il suo studio sito in Isernia, via E. Ponzio n.20, procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

- 1) Fabbricato sito nel Comune di Agnone (IS) alla Contrada Sant'Onofrio, censito in Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 408, sub 4, Cat. D/8, consistenza mq 710, escluso i terrazzi, con terreno di pertinenza di mq 1630, rendita catastale euro 5.927,00.

Il fabbricato, allo stato attuale, risulta essere solo in parte conforme alle autorizzazioni ed alle concessioni amministrative. È conforme, ma non in possesso di dichiarazione di agibilità, tutto ciò che riguarda la costruzione originale, e cioè: i quattro vani del seminterrato (tavernetta, deposito, legnaia, cantina e bagni), e i locali del piano terra (sale ristoranti, cucina, lavatoio, servizi igienici, locale personale e deposito derrate alimentari) visibili, nonché individuabili sulle planimetrie catastali; verosimilmente il certificato di agibilità non è stato trovato in Comune perché trattasi di vecchio fabbricato costruito presumibilmente prima del Regio Decreto n 1265/1934,

I dati urbanistici e catastali, nonché relativi allo stato di fatto dell'immobile innanzi descritto, sono stati estratti dalla perizia tecnica di stima redatta dal C.T.U. incaricato dal Tribunale di Isernia, a disposizione di ogni interessato per le necessarie consultazioni.

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto estimatore depositata in atti e pubblicata sui siti di cui infra, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con 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 degli impianti alle norme vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o 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 stima dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura e le relative spese, unitamente ad ogni altro onere fiscale saranno a carico dell'aggiudicatario; se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili verrà disposta con decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

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

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 90.000,00 (novantamila,00). OFFERTA MINIMA: 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento,00).

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **entro le ore 10:00 del giorno antecedente la vendita**, presso lo studio del professionista delegato in Isernia, via E. Ponzio n. 20, personalmente o

a mezzo di procuratore legale anche ex art.579 III comma c.p.c., offerta di acquisto (in bollo) in **busta chiusa** all'esterno della quale 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 di deposito.

L'offerta deve contenere:

- 1) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico, 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 dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce in qualità di legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri o la procura o l'atto di nomina che ne giustifichino i poteri. In caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza ed eventualmente il permesso di 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) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- Copia 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 rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, intestato a "Tribunale di Isernia – numero della procedura esecutiva – nome del professionista delegato" 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, comma 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 base indicato nell'avviso di vendita;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate.

L'offerta presentata nella vendita è irrevocabile, salvo i casi previsti dell'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,

comma 3 c.p.c.- nel solo 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 dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita.

In caso di più offerte valide si procederà a **GARA TRA 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 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, 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..

TERMINI PER IL SALDO 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**. 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.

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 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 RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione versata) dovrà essere versato entro il termini indicato nell'offerta mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a TRIBUNALE DI ISERNIA – PROCEDURA ESECUTIVA N. 43/2015– AVV. SERGIO SARDELLI, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di vendita (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'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. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, faccia ricorso ad un contratto 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 del prezzo, direttamente dal soggetto mutuante con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. 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.

Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto 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. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. 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.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere erogato con le stesse modalità stabilite per il versamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo che a titolo di accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

La partecipazione alla vendita, senza incanto/con incanto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati e del presente avviso.

Si avvisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. devono essere compiute dinnanzi al Giudice dell'Esecuzione o presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, saranno espletate dall'avv. Sergio Sardelli, presso il suo studio in Isernia alla via E. Ponzio n. 20.

Ulteriori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Isernia o presso lo studio del professionista delegato (anche tramite e-mail all'indirizzo avv.sergiosardelli@gmail.com) o rinvenute sul sito internet www.astalegale.net e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net ove sono pubblicati, per esteso, il presente avviso, la relazione di stima e gli allegati di essa.

Isernia

Il Professionista Delegato

Avv. Sergio Sardelli