

TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI I ° VENDITA DI BENI IMMOBILI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NR. 35 /2023 RGEI

L'avv. Immacolata Petrarca, con studio in Isernia alla Via Orazio Trivellini nr.6, in qualità di Professionista Delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Isernia, nella persona del dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, alle operazioni di vendita ed alle ulteriori e consequenziali attività in relazione alla procedura esecutiva immobiliare nr. 35/2023 RGEI pendente innanzi al Tribunale di Isernia, giusta ordinanza di delega ex art. 591 bis cpc del 30/10/2024

RENDE NOTO

che il giorno **mercoledì 27 marzo 2025, ore 17,00** avrà luogo presso il proprio studio la vendita senza incanto delle seguenti unità immobiliari.

OGGETTO DELLA VENDITA – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: costituito da:

- **Unità immobiliare, con destinazione d'uso residenziale, censita in NCEU al foglio n. 39 particella 680 subalterno 5**, categoria A/4, rendita euro 255,65, indirizzo Contrada Selverine delle Monache, piano secondo, confinante con altra proprietà individuata dal subalterno 10 e con vano scala comune individuato dal subalterno 13; composta da un ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, n. 2 bagni, nr. 3 camere e nr. 1 balcone e

- **Unità immobiliare, adibita a locale garage, censita in NCEU al foglio n. 39 particella 680 subalterno 7**, categoria C/6, rendita euro 127,82, indirizzo Contrada Selverine delle Monache, piano terra, di circa 47 mq, confinante con altra proprietà, con vano scala comune, con altra proprietà e con strada pubblica.

Tutto per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'intero lotto ricade da vigente PRG in "C/4- Zone di sviluppo delle frazioni" collocandosi in posizione periferica al tessuto urbano e dista circa 1 Km dal centro del quartiere San Lazzaro"

All'uopo si richiama la relazione di stima redatta dal CTU, ing. Aldo Iadanza Lanzaro, depositata telematicamente presso il Tribunale di Isernia – sezione esecuzioni immobiliari- che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita e dei quali gli interessati hanno onere di prendere immediatamente visione, ed alla quale integralmente si rimanda.

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Per quanto concerne la conformità edilizia, nonché catastale, relativa agli immobili oggetto di vendita, così come meglio precisato nella perizia a firma dell'ing. Aldo Iadanza Lanzaro depositata telematicamente, in merito all'immobile individuato al sub. 5 destinato ad abitazione risulta sprovvisto di denuncia di lavori o permesso di costruire che legittimino lo stato attuale dello stesso. Le planimetrie e la documentazione fotografica allegate alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 22.03.1999 presentano il subalterno 5 allo stato grezzo, privo di impianti e di qualsiasi finitura interna, con una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto allo stato attuale.

Ai fini dell'agibilità dell'immobile, può essere ottenuto un permesso in sanatoria ai sensi dell'**art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380**, tramite procedimento edilizio. L'altezza netta interna dei singoli ambienti dell'appartamento risulta essere inferiore ai 2,70 m, ma, essendo maggiore o uguale ai 2,20 m, la pratica edilizia in sanatoria potrà richiamare la **Legge Regionale 18 luglio 2008, n. 25, "Interventi per il recupero dei sottotetti ad uso residenziale dei locali interrati e seminterrati dei porticati"** che all'art. 4 prevede il recupero dei sottotetti ad uso residenziale.

Per i costi relativi alla regolarizzazione si richiama la perizia depositata telematicamente a firma dell'ing. Aldo Iadanza Lanzaro.

Custode giudiziario dell'immobile è l'avv. Immacolata Petrarca.

PREZZO BASE D'ASTA: €. 111.600,00 (euro: centoundicimilaseicento/00)

OFFERTA MINIMA: €. 83.700,00 (euro ottantatremilasettecento/00)

RILANCIO MINIMO: €. 2.232,00 (euro duemiladuecentotrentadue/00)

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile, come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore, ing. Aldo Iadanza Lanzaro, depositata presso il Tribunale di Isernia –sezione esecuzioni immobiliari- è consultabile sui siti internet.

Si rende noto:

A) 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;



B) 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;

C) 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;

D) 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;

E) 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;

F) 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 e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net;

G) 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;

H) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

Si avverte:

a) che in base a quanto disposto dall'art.624bis 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;

b) 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.;

c) che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicità non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicità non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

d) che qualora non venga versato al delegato il contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche nel termine assegnato il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo

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

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere depositate in busta chiusa, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, avv. Immacolata Petrarca, sito in Isernia alla Via Orazio Trivellini nr. 6, **entro e non oltre le ore 13 del giorno** precedente la data fissata per la vendita (escluso i sabato e i festivi) dalle ore 10,00 alle ore 13,00 .

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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il 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). Se l'offerente è coniugato 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;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;



c) 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 nel presente avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

d) 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 –proc. RG 35/2023 EI – avv. Immacolata Petrarca**" 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, co.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 dell'immobile indicato nell'avviso di vendita;

c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata per l'importo e con le modalità su indicate.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA.

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. 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).

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'acquisito 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..

TERMINI 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. 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

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), 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 ferie);

2. 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;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo 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 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. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota ". 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;

4. 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. 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.

PUBBLICITÀ' LEGALE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante:



1. **inserimento** sul **Portale delle vendite pubbliche** dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega nei termini di legge;
2. **affissione** per tre giorni consecutivi nell'Albo del Tribunale di Isernia;
3. **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 e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net;
4. **pubblicazione per estratto** sulla pagina locale (Isernia) di un **quotidiano di informazione a diffusione locale** da effettuarsi almeno 45 giorni anteriori alla vendita. Il detto estratto conterrà unicamente i seguenti dati: estremi della procedura, ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c., data e ora dell'eventuale incanto, nome e recapito telefonico, fax, e-mail del custode (ove diverso dal debitore), omissi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene, rinviando ai siti internet di cui *supra*;
5. **Pubblicazione per estratto** sul free press dedicato al Tribunale di Isernia – **Newspaper Aste Tribunale di Isernia**.

È rimessa alla volontà del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, che dovranno all'uopo formulare apposita istanza, la pubblicazione, a cura del professionista delegato, per estratto dell'avviso di vendita sul periodico di informazione locale "ASTE giudiziarie del Molise e zone limitrofe". È altresì rimessa alla volontà dei creditori, che dovranno a tal fine formulare apposita istanza, la pubblicazione, a cura del professionista delegato, dell'avviso per estratto sul quotidiano "Il Messaggero" (NAZIONALE, Metropoli e Casa) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Ulteriori informazioni e chiarimenti, anche per eventuali sopralluoghi onde verificare lo stato dei luoghi del lotto posto in vendita, potranno essere richiesti al sottoscritto professionista delegato, nonché custode giudiziario, avv. Immacolata Petrarca con studio in Isernia alla Via Orazio Trivellini nr. 6, telefono e fax 0865.411594 cell. 3478117074 oppure al seguente indirizzo pec: avvimmacolata.petrarca@pecavvocatiisernia.it.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Isernia li 04 dicembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Immacolata Petrarca
(f.to digitalmente)

