

TRIBUNALE CIVILE DI ISERNIA
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Procedura esecutiva immobiliare n. 38/2022 R.G.E.

L'Avv. Romolo Barbieri, con studio in Isernia a Via Giovanni Berta n. 199, nominato custode e professionista delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n. 38/2022 R.G.E. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Isernia

RENDE NOTO

che il giorno 11 Febbraio 2025 alle ore 17.30, dinanzi a sé presso il proprio studio legale sito in Isernia a Via Giovanni Berta n. 199, avrà luogo il primo esperimento di **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n. 38/2022 R.G.E. del Tribunale di Isernia, siti in San Pietro Avellana (IS) alla Località Masserie di Cristo, nelle vicinanze dell'uscita dalla S.S. 652 per San Pietro Avellana (IS), distinti in tre lotti e descritti nell'elaborato peritale del 12.08.2024 a firma del CTU Arch. Michelino D'Ambrosio, cui si fa espresso e integrale rinvio e che dovrà essere consultato dall'offerente unitamente agli allegati.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, DATI URBANISTICI E CATASTALI

LOTTO N. 1: FABBRICATO NEL COMUNE DI SAN PIETRO AVELLANA – LOCALITÀ MASSERIE DI CRISTO

Piena e intera proprietà del fabbricato sito in San Pietro Avellana (IS), Località Masserie di Cristo, piano T, identificato catastalmente al Foglio 11, Particella 416, Sub 1, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 47 mq, Superficie Catastale 63 mq, Rendita Euro 604,41.

Come riportato nella perizia di stima del 12.08.2024 l'immobile, a pianta rettangolare, è sito al piano terra di un edificio in linea. E' realizzato con struttura portante in blocchi di pietra calcarea ed è diviso internamente con pareti in mattoni forati intonacati e divisori in profilati metallici e vetro. All'interno si compone di un vano unico dotato di vani accessori quali: un ingresso, un deposito, un bagno con antibagno. La pavimentazione interna come i rivestimenti sono in monocottura. Gli infissi esterni sono sia in alluminio che in legno, dotati di vetro singolo. Le porte interne sono alcune in alluminio e altre in legno. Gli impianti elettrici non risultano essere conformi al D.M. 37/08. Le pareti perimetrali presentano zone di umidità di risalita capillare. All'esterno l'immobile è dotato di una tettoia con struttura portante in legno e pannelli per manto di copertura. All'immobile si accede dalla strada provinciale S.P. 87 attraverso una corte comune.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 28.500,00 (Ventottomilacinquecento/00) oltre imposte, tasse e accessori nella misura di legge.

LOTTO N. 2: FABBRICATO NEL COMUNE DI SAN PIETRO AVELLANA – LOCALITÀ MASSERIE DI CRISTO

Piena e intera proprietà del fabbricato sito in San Pietro Avellana (IS), Località Masserie di Cristo, piano T, identificato catastalmente al Foglio 11, Particella 417, Sub 4, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 66 mq, Superficie Catastale 77 mq, Rendita Euro 988,50.

Come riportato nella perizia di stima del 12.08.2024 l'immobile, a pianta quadrangolare, è sito al piano terra di un edificio in linea. E' realizzato con struttura portante in blocchi di pietra calcarea ed è diviso internamente con pareti in mattoni forati intonacati e divisori in legno e vetro. All'interno si compone di un vano unico dotato di vani accessori quali: due ingressi, una dispensa, una cucina, un ripostiglio e un deposito. La pavimentazione interna come i rivestimenti sono in monocottura. Gli infissi esterni sono sia in alluminio che in legno, dotati di vetro singolo. Le porte interne sono alcune in alluminio e altre in legno. Gli impianti elettrici non risultano essere conformi al D.M. 37/08. L'immobile è dotato di un termocamino per la produzione di acqua termosanitaria. Le pareti perimetrali presentano zone di umidità di risalita capillare. All'esterno l'immobile è dotato di una tettoia con struttura portante in legno e pannelli per manto di copertura. All'immobile si accede dalla strada provinciale S.P. 87 attraverso una corte comune.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 34.700,00 (Trentaquattromilasettecento/00) oltre imposte, tasse e accessori nella misura di legge.

LOTTO N. 3: FABBRICATO NEL COMUNE DI SAN PIETRO AVELLANA – LOCALITA' MASSERIE DI CRISTO

Piena e intera proprietà del fabbricato sito in San Pietro Avellana (IS), Località Masserie di Cristo, piano 1, identificato catastalmente al Foglio 11, Particella 417, Sub 3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 107 mq, totale escluse aree scoperte 104 mq, Rendita Euro 387,34.

Come riportato nella perizia di stima del 12.08.2024 l'immobile, a pianta quadrangolare irregolare, è sito al piano primo di un edificio in linea, al quale si accede con una scala a rampa singola. E' realizzato con struttura portante in blocchi di pietra calcarea ed è diviso internamente con pareti in mattoni forati intonacati e divisori in legno e vetro. All'interno si compone di un soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni e un balcone. La pavimentazione interna come i rivestimenti sono in monocottura. Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro singolo. Le porte interne sono in legno. Gli impianti elettrici non risultano essere conformi al D.M. 37/08. L'immobile è dotato di un impianto termosanitario con radiatori in ghisa. Non sono presenti zone di infiltrazione da acque meteoriche dalla sovrastante copertura a due falde con manto di copertura in tegole di argilla. All'immobile si accede dalla strada provinciale S.P. 87 attraverso una corte comune.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 38.000,00 (Trentottomila/00) oltre imposte, tasse e accessori nella misura di legge.

Disponibilità / Stato di possesso.

Il compendio pignorato risulta essere di proprietà del debitore per accettazione espressa di eredità. Al momento dell'accesso del C.T.U. i locali commerciali posti al piano terra (p.lla 416 sub 1 e p.lla 417 sub 4) risultano essere liberi e in discreto stato di conservazione. Anche l'appartamento posto al piano primo (p.lla 417 sub 3) risulta essere libero e in discreto stato di conservazione, nonché residenza del debitore. Gli immobili pignorati sono nella disponibilità del debitore per scopi abitativi non primari (casa a disposizione), sono utilizzati dal debitore che non vi abita.

Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

Con riferimento a tutti i Lotti di cui al presente Avviso di vendita (Immobili Fg 11, P.lla 416 sub 1, Fg 11, P.lla 417 sub 4 e Fg 11, P.lla 417 sub 3) si evidenzia che nell'Elaborato peritale del 12.08.2024 il CTU ha dedotto quanto segue: *“L'immobile p.lla 416 sub 1 risulta essere la parte più antica dell'intero casolare. Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto presso il S.U.E. del Comune di San Pietro Avellana non sono stati rinvenuti documenti che attestino la sua costruzione, in quanto esso è stato costruito antecedentemente al 1967. In data 15/02/1973 venne presentato un progetto di “Ampliamento per la realizzazione di un fabbricato rurale” dall'allora proprietario signor ... omissis ... e che in data 09/03/1973 veniva approvato dalla Commissione Comunale. Seguiva l'Autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Isernia in data 18/05/1973 che ne autorizzava la costruzione.*

Dalla costruzione del nuovo fabbricato rurale si sono costituite successivamente le Particelle 416 sub 1, 417 sub 3 e sub 4. Il frazionamento dell'intero immobile tra i discendenti di ... omissis ..., ha portato alla costituzione di altre unità immobiliari e, quindi, di altri sub. Infatti, al piano terra tra la p.lla 416 sub 1 e p.lla 417 sub 4 è presente un'altra unità immobiliare e, quindi, un altro sub di altri proprietari. L'intero fabbricato rurale, con processo verbale di consegna, del 21/09/1989 fu oggetto di lavori di riattazione, eseguiti con P.E.U. Comparto n. 2, Sottoprogetto n. 4, Lotto n. 23.

Presso il S.U.E. del Comune di San Pietro Avellana, tuttavia, non è stata rinvenuta documentazione attestante l'Abitabilità dell'intero fabbricato rurale.

Tra la documentazione presente in archivio del S.U.E., inoltre, non è stata trovata la Licenza edilizia dell'intero fabbricato rurale.

Il costo per ottenere, oggi, l'Agibilità mediante una Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), può essere computato intorno a € 10.000,00 (diecimila/00), in quanto sono molti gli adempimenti tecnici da effettuare e i documenti tecnici da presentare. Infatti, per poter presentare una S.C.A., a firma di un tecnico incaricato e del richiedente, devono essere prodotti i seguenti elaborati:

- *Pagamento bollettino Diritti di Istruttoria al Comune.*
- *Certificati di conformità di tutti gli impianti al D.M. 37/08 (ex L. 10/96) con adeguamento o rifacimento degli impianti esistenti.*
- *Certificato di idoneità statica redatto da un tecnico incaricato.*
- *Attestato di Qualificazione Energetica (A.Q.E.) redatto da un tecnico incaricato.*

-Asseverazione sulla salubrità degli ambienti da parte del richiedente e di un tecnico incaricato.

-Accatastamento compendio pignorato con nuovo D.O.C.F.A. (variante) per la Particella 417 sub 3.

La pensilina in legno, posta al piano terra, a servizio della Particella 416 sub 1 e 417 sub 4, è stata realizzata con regolare Concessione Edilizia, rilasciata dal Comune di San Pietro Avellana, n. 12/1998 del 12/11/1998.

Dal punto di vista catastale va riscontrata una difformità nella pianta dell'accatastamento della Particella 417 sub 3. In questa unità immobiliare, in particolare non è stata rappresentata una finestra della camera da letto di fronte al bagno che esiste ed è presente anche sui disegni di progetto, conservati in archivio presso il S.U.E. del Comune di San Pietro Avellana. Al fine di regolarizzare tale difformità va presentata una variante con nuovo D.O.C.F.A. all'Agenzia del Territorio della Provincia di Isernia con una spesa stimabile in € 600,00".

Iscrizioni e trascrizioni di gravami sugli immobili oggetto del presente avviso di vendita:

-iscrizione ipoteca volontaria del 26.05.2017, R.G. 1642 e R.P. 173, derivante da concessione a garanzia di mutuo;

-trascrizione pignoramento immobiliare in data 10.11.2022, R.G. 4336 e R.P. 3728.

Per ogni doveroso approfondimento sui Lotti di cui al presente Avviso di vendita (Immobili Fg 11, P.Illa 416 sub 1, Fg 11, P.Illa 417 sub 4 e Fg 11, P.Illa 417 sub 3) si rinvia all'Elaborato peritale del 12.08.2024 a firma del CTU Arch. Michelino D'Ambrosio, depositato in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e pubblicato sui siti www.astalegale.net e www.tribunalediisernia.net oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, perizia da intendere parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne gli oneri previsti e le modalità per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate dal perito e per gli ulteriori oneri accessori relativi alle regolarizzazioni e realizzazioni di opere conformi alla legge e alle normative vigenti, frazionamenti, vincoli e limitazioni gravanti eventualmente sui singoli immobili in vendita che saranno a totale carico dell'acquirente.

Si fa espresso avviso ai potenziali aggiudicatari/assegnatari che per tutto ciò che riguarda la completa descrizione degli immobili pignorati e la presenza di aspetti destinati a riflettersi sulla concreta valutazione o commerciabilità degli stessi è consigliabile prendere visione dello stato di fatto degli immobili e che, in ogni caso, è doveroso prendere visione dell'Elaborato peritale del CTU Arch. Michelino D'Ambrosio, pubblicato sui siti internet in forma integrale con tutti gli allegati oltre che depositato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari e disponibile presso lo studio del Professionista Delegato.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato fino alle ore 13 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione dei festivi. 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.

2. 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 e 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 di asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'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 avere preso visione della perizia di stima;

3. 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.

4. 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 dell'immobile indicato nell'avviso di vendita;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata per l'importo e con le modalità su indicate.

5. 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 comma 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).

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA.

Le buste saranno aperte alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno e 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, comma 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. 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.

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 e 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 feriale);

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 a 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

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 di questo Tribunale;
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.
5. **Pubblicazione per estratto** sul free press dedicato al Tribunale di Isernia – **Newspaper Aste Tribunale di Isernia**.

L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti, non comparsi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

Copia del presente avviso di vendita sarà trasmessa al G.E., al creditore procedente, ai creditori intervenuti e ipotecari anche non intervenuti, nonché al debitore.

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 e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare 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 fino 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 www.astalegale.net e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali nonchè 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 sottoscritto custode e professionista delegato a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

a) 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 di acquisto nel caso di vendita senza incanto o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis 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 l'estinzione del processo ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.

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

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al sottoscritto custode e professionista delegato, con studio in Isernia a Via Giovanni Berta n. 199, tel. 0865/451745, oppure potranno essere acquisite sul Portale delle vendite pubbliche, sul portale www.astalegale.net e sul sito del Tribunale di Isernia ove sono pubblicati per esteso il presente avviso di vendita, l'Ordinanza di delega, l'Elaborato peritale di stima con tutti gli allegati.

Isernia, 13 Novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Romolo Barbieri