

TRIBUNALE DI ISERNIA
RG. N. 5/2017

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
X ESPERIMENTO
SI RENDE NOTO

che il giorno **25 febbraio 2025 alle ore 13:00**, 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 settimo esperimento di vendita senza incanto, nei termini e con le modalità di seguito riportate dei seguenti lotti:

Lotto 1:

- A. unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano seminterrato e costituita da soggiorno-pranzo, due camere, un bagno, una cucina, un locale tecnico ed un ripostiglio, per una superficie complessiva di mq. 139,40 con annesso locale destinato a deposito/rimessa di mq. 54,50, con ingresso indipendente. Identificato in catasto fabbricati del Comune di Isernia al foglio 23, p.lla 1183, sub. 1;**
- B. terreno di circa mq. 20 riportato in catasto terreni del Comune di Isernia al foglio 23, p.lla 1190, pascolo, classe 1, are 0,20;**
- C. diritti sul terreno identificato al foglio 23, p.lla 1183 di circa mq. 1160 graffato al fabbricato al di cui foglio 23, p.lla 1183, sub. 1, 2 e 3;**

LA VENDITA DEL LOTTO 1 VIENE EFFETTUATA AL PREZZO BASE DI

€ 20.000,00 OLTRE ACCESSORI DI LEGGE.

Offerta in aumento: dovrà essere pari al 2% del prezzo base d'asta

Lotto 2:

- D. unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terra e primo piano e costituita da un soggiorno-pranzo, cucina, un bagno, uno studiolo, per una superficie complessiva di mq. 104,57, con annesso terrazzo di mq. 157,70. Identificato in catasto fabbricati del Comune di Isernia al foglio 23, p.lla 1183, sub. 2 e 3;**
- E. diritti sul terreno identificato al foglio 23, p.lla 1183 di circa mq. 1160 graffato al**

fabbricato al di cui foglio 23, p.lla 1183, sub. 1, 2 e 3.

**LA VENDITA DEL LOTTO 2 VIENE EFFETTUATA AL PREZZO BASE DI
€ 34.000,00 OLTRE ACCESSORI DI LEGGE.**

Offerta in aumento: dovrà essere pari 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, ore 13:00 del 25 febbraio 2025 alle seguenti condizioni:

- 1) 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 24 febbraio 2025. Sarà possibile depositare le domande di partecipazione dalle 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. Le buste di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, nei predetti giorni e negli orari stabiliti e, in ogni caso, a pena di inefficacia nel termine fissato *ex art.* 569, co. 3 cpc;
- 2) La domanda dovrà contenere:
 - A) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fax o e-mail del soggetto a cui andrà l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi, presso lo studio dell'avv. Lucia Mascitto il giorno 25 febbraio 2025, alle ore 13:00. 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 minorenni, 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) Nella busta contenete l'offerta dovranno essere inseriti una fotocopia del documento di

identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile, intestato al “*avv. Lucia Mascitto, quale professionista delegato nella procedura espropriativa immobiliare n. 5/2017 RG Esec.*”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto, 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.
- 4) l'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, co. 3 cpc;
 - 5) il bene è aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia pari o superiore al prezzo base 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 base determinato nel presente avviso di vendita, la stessa verrà accolta se non sono state presentate istanze di assegnazione *ex art.* 588 cpc necessariamente al prezzo almeno pari a quello base;
 - 6) si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
 - 7) in caso di più offerte valide, si procederà a **gara fra gli offerenti** sulla base dell'offerta più alta con rilanci minimi, compreso il primo, obbligatorio, non inferiori al 2% del prezzo base, con arrotondamento all'unità di euro superiore, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente. 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 sia inferiore al prezzo base, egli darà luogo all'aggiudicazione solo se non siano state presentate istanza di assegnazione (art. 573, co. 4 cpc). Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a favore dell'offerta più vantaggiosa, ossia a quella con il maggior valore, oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha previsto il versamento del saldo prezzo nel più breve tempo possibile, ovvero ed in subordine, quella cui si allega la cauzione con maggiore entità. Tuttavia, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata secondo i suddetti criteri è inferiore al prezzo base, il delegato darà luogo all'aggiudicazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione (art. 573, co. 2 cpc);
 - 8) 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;

- 9) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 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, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante ed entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;
- 13) in caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Tutte le imposte, tasse ed ulteriori diritti e spese relativi alla vendita ed al trasferimento del lotto aggiudicato, saranno a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA

IL CTU ha avuto modo di accertare che sussistono delle difformità dello stato di fatto in cui si trovano gli immobili di cui trattasi rispetto ai progetti approvati. In particolare, il CTU ha evidenziato che “1. *Rispetto al progetto approvato al piano seminterrato è stato realizzato un corpo di fabbrica nella parte anteriore e un locale destinato a deposito, in aderenza sul lato sud, oltre a varie difformità dei divisori interni e al totale mutamento della destinazione d'uso da deposito a residenziale.* 2. *Rispetto al progetto approvato al piano terra è stato realizzato un corpo di fabbrica nella parte posteriore sul lato ovest oltre a varie difformità dei divisori interni e al totale mutamento della destinazione d'uso da deposito a residenziale.* 3. *Rispetto al progetto approvato al piano primo è stato realizzato un corpo di fabbrica nella parte posteriore sul lato ovest oltre a varie difformità dei divisori interni e al totale mutamento della destinazione d'uso da deposito a residenziale.*” Tuttavia, il CTU ha evidenziato altresì che tali difformità sono sanabili in quanto i proprietari hanno inoltrato

nel 1985 al Comune di Isernia, istanza di condono ai sensi della legge 47/ 85, ed il costo è stimato in € 17.500,00, oltre ulteriori € 1.200,00 circa per il danno ambientale.

Vi sono altresì le seguenti difformità Catastali: *“Il sub 1 p.lla 1183 foglio 23 al piano seminterrato, risulta essere difforme in parte allo stato di fatto, in quanto vi è stato aggiunto un corpo di fabbrica nella parte anteriore ed è stata variata la destinazione d'uso da rimessa prodotti agricoli a residenziale, oltre a rilevare difformità di alcuni divisori interni, altresì sul lato ovest è stato edificato un ulteriore corpo di fabbrica destinato a deposito. Il sub 2 p.lla 1183 foglio 23 al piano terra, risulta essere difforme in parte allo stato di fatto, in quanto vi è stato aggiunto un corpo di fabbrica nella parte posteriore sul lato nord, è stata variata la destinazione d'uso da deposito agricoli a residenziale, altresì sono stati modificati i balconi in luogo di un terrazzo. Il sub 3 p.lla 1183 foglio 23 al piano primo, di fatto è unito al piano terra e ne rappresenta la zona notte, risulta essere difforme in parte allo stato di fatto, in quanto vi è stato aggiunto un corpo di fabbrica nella parte posteriore sul lato nord, è stata variata la destinazione d'uso da deposito agricoli a residenziale, altresì sono stati modificati i balconi, altresì sono state realizzate divisioni interne.”* Tali difformità, sottolinea il CTU, possono essere rettificata a seguito dell'ottenimento della relativa sanatoria ed il costo è stato stimato è in € 2.300,00.

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; la vendita è a corpo e non a misura; le 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Eventuali iscrizioni e trascrizioni, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura della procedura e le relative spese, unitamente ad ogni altro onere fiscale, sarà a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione degli immobili, se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente avviso sarà pubblicato secondo le modalità di legge:

- in luogo dell'affissione all'albo del Tribunale, il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante inserimento sul portale delle vendite pubbliche;

- sul portale www.astalegale.net e sul sito 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 presso il suo studio al numero di telefono 0865/221721 oppure al tel. 339/2346760.

Isernia, li 30.11.2024

Il Professionista Delegato
(Avv. Lucia Mascitto)

