

Studio Commerciale
Dr.ssa Annamaria Morgillo
Via Tagliamonte, 21 - 86170 ISERNIA (IS)
C. F.: MRG NMR 71P62 A080K
P. IVA:00829640945
Tel./Fax: 086529149 Cell.: 3395025156
Pec: drannamariamorgillo@pec.it

TRIBUNALE DI ISERNIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 52/13
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. VITTORIO COBIANCHI BELLISARI

AVVISO DI VENDITA – DECIMO ESPERIMENTO

La Dr.ssa Annamaria Morgillo, professionista delegata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Isernia, alle operazioni di vendita ed alle ulteriori e consequenziali attività in relazione alla procedura esecutiva immobiliare suindicata, giusta ordinanza di delega ex. art. 591 bis. c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno **26 FEBBRAIO 2025 alle ore 16,30**, presso il proprio studio sito in Isernia alla Via Tagliamonte, 21, si svolgerà il **decimo esperimento di vendita senza incanto** delle unità immobiliari di seguito descritte siti nel Comune di Montaquila frazione di Roccaravindola, con deliberazioni sulle offerte ed eventuale vendita con incanto con gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

FABBRICATO ADIBITO AD ABITAZIONE CON GIARDINO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di piccolo fabbricato adibito ad abitazione con giardino e cantina, qualità signorile e in buono stato sito nel comune di Montaquila alla frazione di Roccaravindola bassa, lungo la strada Provinciale S.P. 14 denominata Via Santa Lucia. Composto da due unità immobiliari censito in NCEU del Comune di Montaquila al:

- Foglio 23 particella 372 sub 2 categoria F5; foglio 23 particella 372 sub 3 categoria C/2 consistenza 13 mq rendita €. 77,88; foglio 23 particella 372 sub 4 categoria C/2 consistenza 16 mq rendita €. 95,85.
- Foglio 23 particella 369 sub 2 categoria A/6 consistenza 3 vani rendita €. 107,53.

Recentemente modificato e ristrutturato.

L'immobile censito alla particella 372 sub 2; 3 e 4 è attualmente composto da una cucina, una camera da letto con annesso bagno con una consistenza lorda di mq 49,14 e un giardino recintato tramite muretto in cls con ringhiera in ferro e con una superficie di mq 3,96. Dal punto di vista urbanistico e catastale sono state riscontrate le seguenti difformità: trasformazione dei due depositi in unità abitativa. Non ci sono licenze edilizie né richieste di condoni edilizi. L'immobile non è dotato di certificato di agibilità e abitabilità in quanto costruito negli anni '50.

L'immobile censito al foglio 23 particella 369 sub 2, consistenza complessiva mq 53,37, situato su due livelli, è composto da una camera da letto e un bagno posti al primo piano e una cucina e un bagno al piano terra.

Le spese tecniche di regolarizzazione dell'immobile saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Per ogni approfondimento si rinvia alla relazione di stima del CTU depositata in cancelleria il 16/04/2014.

PRECISAZIONI URBANISTICHE E PREZZO BASE D'ASTA

Sulla base delle risultanze della perizia di stima del CTU si precisa quanto segue:

Studio Commerciale
Dr.ssa Annamaria Morgillo
Via Tagliamonte, 21 - 86170 ISERNIA (IS)
C. F.: MRG NMR 71P62 A080K
P. IVA: 00829640945
Tel./Fax: 086529149 Cell.: 3395025156
Pec: drannamariamorgillo@pec.it

LOTTO UNICO: foglio 23 particella 372 sub 2; 3 e 4 – foglio 23 particella 369 sub 2
VALORE PERIZIA: €. 120.966,62 (centoventimilanovecentosessantasei/62)

PREZZO BASE D'ASTA: €. 20.000,00 (ventimila/00) come disposto dal G.E. con ordinanza del 30/10/2024.

RILANCIO 2%: €. 400,00 (quattrocento/00)

CONDIZIONI DI VENDITA

I fabbricati predetti, meglio descritti nella relazione di stima del C.T.U. depositata in atti e pubblicata sui siti di cui infra, sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, dipendenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pesi e diritti esistenti.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita coattiva non è soggetta alle norme contenenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, né potrà essere risolta o revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi altro genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se non occulti o, comunque, non evidenziati in perizia – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti -, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

I Fabbricati vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, essendo a carico ed a cura della procedura la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti al momento della vendita. La liberazione degli immobili, se occupati dal debitore o da terze parti senza titolo, verrà disposta con decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

È a cura e spese dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile della certificazione energetica, prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Ogni onere, diritto, tributo e spesa derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita e/o dal trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi incluso il compenso dovuto al professionista delegato, restando inteso che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA **VENDITA SENZA INCANTO – NONO ESPERIMENTO**

Il giorno 26 febbraio 2025 alle ore 16,30 (sedici/trenta) presso lo studio della Dr.ssa Annamaria Morgillo, sito in Isernia alla via G. Tagliamonte, 21, avrà luogo il **decimo esperimento di vendita senza incanto** dei fabbricati sopra descritti in un unico lotto, al prezzo base riportato, con deliberazioni sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Le offerte di acquisto senza incanto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate **in bollo entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente a quello della vendita** (25 febbraio 2025) presso lo studio della Dr.ssa Annamaria Morgillo, con le modalità di seguito indicate:

- Sulla busta chiusa contenente l'offerta devono essere indicati **un motto o uno pseudonimo** dell'offerente che consenta a lui solo di riconoscere la busta, con la data della vendita. Nessuna

Studio Commerciale
Dr.ssa Annamaria Morgillo
Via Tagliamonte, 21 - 86170 ISERNIA (IS)
C. F.: MRG NMR 71P62 A080K
P. IVA: 00829640945
Tel./Fax: 086529149 Cell.: 3395025156
Pec: drannamariamorgillo@pec.it

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 avrà cura, all'atto del ricevimento, di 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.

• **L'offerta dovrà contenere:**

1. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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, munito di documento di riconoscimento valido. Se l'offerente è coniugato ed 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. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o 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 inferiore ad un quarto del prezzo base innanzi indicato, a pena di esclusione;
4. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

Nella busta, unitamente all'offerta dovrà essere allegata, fotocopia di valido documento di riconoscimento dell'offerente e assegno circolare non trasferibile intestato a **“Dr.ssa Annamaria Morgillo – Procedura Esecutiva n. 52/13”** per un importo pari al 10 (dieci) per cento del prezzo base offerto per ciascun bene, 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. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese;

Saranno dichiarate inefficaci ex art.571, co. 2 c.p.c.:

le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita;

- a. le offerte inferiori al valore dell'immobile come determinato dall'esperto estimatore;
- b. le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità su indicate.

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 stabilito nell'avviso 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 valore dell'immobile determinato nell'avviso di vendita, la stessa verrà accolta se non vi è il dissenso del creditore procedente (art. 572 co. 2 c.p.c) e previa autorizzazione del G.E.

In caso, di più offerte valide (anche se non superiori di 1/4 al valore dell'immobile determinato dall'esperto di ufficio) si procederà a gara tra 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.

Il bene verrà definitivamente assegnato a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita in favore del miglior offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quarto a quello di aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese ulteriori conseguenti alla vendita, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione. L'aggiudicatario potrà

Studio Commerciale
Dr.ssa Annamaria Morgillo
Via Tagliamonte, 21 - 86170 ISERNIA (IS)
C. F.: MRG NMR 71P62 A080K
P. IVA:00829640945
Tel./Fax: 086529149 Cell.: 3395025156
Pec: drannamariamorgillo@pec.it

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. 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..

Si avvisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 576 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal medesimo Professionista delegato presso il suo studio.

Il presente avviso è pubblicato, secondo le modalità di legge:

- affissione per 3 giorni consecutivi nell'Albo del Tribunale di Isernia;
- inserimento dell'avviso unitamente alla perizia di stima, 45 giorni anteriori alla vendita sul portale www.astalegale.net e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net;
- pubblicazione, 45 giorni anteriori alla vendita, sul periodico di informazione locale "Aste giudiziarie del Molise e zone limitrofe";
- pubblicazione per estratto sul Quotidiano del Molise.

Maggiori informazioni e qualsiasi altro dettaglio in ordine ai beni in vendita, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dalla Dott.ssa delegata presso il suo studio ai numeri di telefono e fax 0865/29149, oppure sul portale www.astalegale.net e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net ove sono pubblicati, per esteso, la relazione di stima con tutti gli allegati, oltre il presente avviso di vendita.

Isernia, li 04/11/2024

Il professionista delegato
Dr.ssa Annamaria Morgillo