

**TRIBUNALE DI ISERNIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 6/2019**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**QUARTO ESPERIMENTO SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Avv. Paolo Sassi, Professionista Delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Isernia alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* in relazione alla procedura esecutiva immobiliare sopraindicata,

**AVVISA**

che il giorno **25 febbraio 2025 alle ore 16:30** presso il suo studio in Isernia (IS), Via XXIV Maggio n. 33, avrà luogo la **vendita senza incanto**, in un unico lotto, dei seguenti beni immobili, siti nel **Comune di Venafro (IS) alla S.S. 85 Venafrana n. 47**:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO** composto da:

- A) **Piena proprietà di fabbricato**, sito nel Comune di Venafro (IS) alla S.S. 85 Venafrana n. 47, censito in catasto fabbricati al foglio 37, part. n. 145, sub. 1, cat. C/6, cl. 3, superficie 106 mq, rendita €. 404,49.
- B) **Piena proprietà di fabbricato**, sito nel Comune di Venafro (IS) alla S.S. 85 Venafrana n. 47, censito in catasto fabbricati al foglio 37, part. n. 145, sub. 2, cat. A/4 cl. U, consistenza 12 vani, piano terra e piano 1, superficie netta commerciale pari a mq. 397, rendita €. 743,70.

**Prezzo base d'asta € 100.440,00 (centomilaquattrocentoquarantaeuro/00).**

Il prezzo base è stato ribassato di 1/10 come stabilito nell'ordinanza del G.E. del 12.04.2023

**ASPETTI CATASTALI ED URBANISTICI**

Dalla relazione di consulenza tecnica sulla stima dei beni pignorati depositata in data 9.09.2019 e dalla integrazione alla perizia depositata in data 9.02.2023 si rilevano le informazioni seguenti.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Venafro, distinti al N.C.E.U. al foglio 37, Particella 145.

Catastalmente l'edificio è stato diviso in due subalterni distinti per categoria:

- il subalterno n. 1 ingloba il garage e il suo bagno di servizio ed è classificato in categoria C/6;
- il subalterno n. 2 ingloba i restanti vani del piano terra e tutto il piano primo ed è classificato in categoria A/4.

È situato nella zona industriale del Comune di Venafro (IS), al civico n.47, lungo la strada statale 85 Venafrana. L'edificio è costituito da tre livelli comprensivi di sottotetto non praticabile, rispettivamente:

- **il piano terra** ha un'altezza di 2.55 m ed ospita un ampio garage di 87,24 mq, accessibile da una porta in acciaio larga 260 cm e con apertura scorrevole ed una porta vetrata in alluminio 120x210 cm. Il Garage comunica con un vano adibito a magazzino di 10 mq senza finestre, ed un ufficio di 21 mq con rapporto areo/illuminante molto basso, dal quale si ha accesso ad una cucina di 18,54 mq. Il piano terra presenta un ulteriore ingresso costituito da una porta vetrata con telaio in alluminio, di dimensione 140x210 cm, la quale è posizionata sul lato sud dell'edificio e porta ad un'altra porzione del piano (circa 62 mq) adibita ad uffici. Le due porzioni di piano risultano collegate da una porta interna.

Tale piano risulta carente di aperture verso l'esterno e inoltre, non vi è la presenza di un vano dedicato ai servizi, tranne la presenza di un piccolo bagno di servizio di circa 2 mq presente nel garage prima descritto. A piano terra vi è anche il locale caldaia, accessibile dall'esterno e realizzato sotto il terrazzo del livello sovrastante.

**Si precisa che l'accesso al garage appena descritto può avvenire solo ed esclusivamente previo passaggio sulla particella di terreno che circonda il fabbricato, il quale non è oggetto di pignoramento.**

- **Il primo piano** ha un'altezza pari a 3,00 m ed è adibito a civile abitazione. È possibile accedervi mediante due scale esterne che portano su due ampi terrazzi posizionati a sud e a nord del fabbricato, l'ingresso principale è quello posizionato sul lato nord il quale comunica con un corridoio di ingresso, mentre l'altro ingresso (lato sud) è secondario dato che comunica con il vano cucina.

L'intero piano è costituito da una zona giorno composta da: ingresso, cucina e soggiorno; una zona notte composta da: 4 camere da letto e due bagni.

- **il livello di sottotetto** non è accessibile e inoltre non sembra essere utilizzabile vista la modesta altezza.

L'accesso all'immobile avviene mediante un cancello scorrevole, che dalla statale 85 porta al piazzale che circonda l'edificio in oggetto, attualmente utilizzato da una società, ma di proprietà dei debitori, registrato su un'altra particella catastale (F.37, p.lla 60) **la quale non è oggetto di pignoramento.**

Dal punto di vista strutturale il fabbricato è realizzato per la maggior parte con struttura portante in muratura a blocchi di calcestruzzo pieni. Dal distaccamento di alcune parti di intonaco esterno si localizza la presenza di cordoli di piano in c.a.; i solai di piano sono in latero-cemento e presentano luci abbastanza consistenti; le scale sono realizzate in cemento armato a soletta rampante e vi è la presenza di alcuni pilastri in c.a. a sostegno delle logge esterne.

Dal punto di vista energetico, nell'unità riscaldata, non vi è alcuna presenza di isolamento sugli elementi verticali e orizzontali; gli elementi verticali trasparenti hanno nella maggior parte dei casi, doppia intelaiatura: in legno tenero e vetro singolo nella parte interna ed in alluminio e vetro singolo nella parte esterna. Tutti gli infissi sono dotati di avvolgibili.

L'impianto termico è costituito:

- al primo piano da una caldaia a GPL (il serbatoio è posizionato a fianco del fabbricato, sul terreno non oggetto di pignoramento), con rete di distribuzione costituita da tubazioni in rame passate sottotraccia e terminali di erogazioni costituiti da radiatori in ghisa posizionati sotto le finestre delle camere.

- Al piano terra è presente un insieme di climatizzatori tipo SPLITZ a servizio degli uffici.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta nel complesso mediocre; si rilevano le seguenti criticità:

- Ammaloramento diffuso degli intonaci esterni;
- Distacchi del copriferro nei cornicioni, pilastri e parti in cemento armato esposto;
- Infiltrazioni meteoriche dalla copertura con conseguente danneggiamento degli ambienti del primo piano. Si osservano macchie umide diffuse al solaio di copertura del primo livello. Tale danno è generato dal manto di copertura danneggiato.
- Altre problematiche minori generate da una mancata manutenzione ordinaria.

**Si precisa che l'accesso all'unità abitativa appena descritta può avvenire solo ed esclusivamente previo passaggio sulla particella di terreno che circonda il fabbricato, il quale non è oggetto di pignoramento.**

Dalle analisi condotte è emerso che non risultano pertinenze, non risultano accessori, non risultano parti comuni.

L'immobile risulta libero da vincoli ma (in caso di vendita) dovrà godere di servitù di passaggio sul piazzale antistante.

L'immobile risulta libero per il piano primo e al piano terra risulta in locazione ad una società di trasporti in forza di contratto formalizzato in data 02.01.2019 per una durata di anni sei (oltre ad un vano ad uso della debitrice come ufficio).

**L'immobile oggetto del pignoramento presenta gravissime difformità rispetto al progetto approvato per posizionamento planimetrico, per distribuzione interna, per forma, per superficie e per volume.**

**L'immobile tuttavia risulta sanabile ai sensi dell'art. 36 del dpr 380/01 ed i costi necessari alla sanatoria si stimano in €. 221.418,92.**

In particolare, le planimetrie catastali acquisite redatte il 25/02/1979, presentano lievi difformità rispetto all'immobile oggetto di stima. In particolare, si rilevano modeste variazioni alle tramezzature del piano terra (che non incidono in maniera sostanziale sulla stima). In considerazione che l'immobile dovrà essere oggetto di una importante progettazione in sanatoria, con conseguenti modifiche alla struttura, che comporteranno distribuzioni interne diverse, non si è proceduto all'aggiornamento catastale delle piccole difformità riscontrate. L'aggiornamento, in questa fase, sarebbe stato inutile in quanto dovrà essere rifatto in seguito al progetto in sanatoria.

Dall'esame dei grafici allegati alle licenze edilizie si riscontra un fabbricato residenziale ad un solo piano con copertura a tetto. I grafici riportano un soggiorno, una cucina, uno studio, tre camere da letto, due servizi igienici oltre a corridoi di servizio, un terrazzo e tre balconi. Il fabbricato risulta posizionato nell'angolo sud ovest della particella 60.

Durante i vari accessi all'immobile si è provveduto a rilevare geometricamente l'immobile riscontrando gravissime difformità rispetto al progetto approvato.

In primo luogo si rileva un posizionamento diverso rispetto al lotto (particella 60) risulta realizzato nell'angolo nord est (in luogo del sud ovest approvato).

Il fabbricato in sito presenta due piani (in luogo di uno nel progetto approvato) in particolare si riscontra un piano primo destinato a residenza pressoché simile a quello approvato al piano terra per destinazione e distribuzione interna ma con sagoma leggermente diversa.

Si rileva un piano terra destinato parte a garage/deposito e parte a uffici non previsto nel progetto approvato.

In sintesi il piano terra approvato è stato realizzato come piano primo aggiungendo un piano terra non previsto in progetto. Tale modifica ha richiesto anche la realizzazione di scale di accesso non previste nel progetto approvato.

Non risulta presentata nessuna domanda di condono ai sensi della L. 47 del 28/02/1985 e s. m. ed i..

Ai fini di una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, emergono i seguenti vincoli:

#### ● **Vincolo urbanistico**

In merito alla destinazione d'uso **non risultano ammesse residenze** eccetto che "*fabbricati strettamente necessari per ospitare il personale di custodia*". Pertanto l'unica possibilità di ottenere la sanatoria è destinare l'attuale piano primo residenziale a personale per la custodia. Il piano terra resta destinato ad attività d'impresa, garage, uffici, deposito, stante in loco la presenza di una ditta di auto trasporti.

Altra problematica nasce dal subordine del rilascio del permesso in sanatoria all'esistenza di *piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate*. Da una verifica in comune non esistono piani particolareggiati, pertanto il permesso dovrà essere subordinato all'approvazione di una lottizzazione convenzionata mirata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

#### ● **Vincolo Paesaggistico**

L'autorizzazione paesaggistica in sanatoria è di natura eccezionale e di stretta applicazione (art.146, comma 4) ed è disciplinata dall'art.167, commi 4 e 5 del D.Lgs. n.42/2004, successivamente modificato, integrato ed infine sostituito dall'art.27 del D.Lgs. n.157/2006. Da una lettura degli articoli richiamati emerge la NON SANABILITA' dei volumi e delle superfici. Ovvero nel caso in esame, vista la presenza di un ulteriore piano rispetto a quello approvato, non risulta sanabile. Da un approfondimento dell'argomento e delle varie date si riscontra che il vincolo paesaggistico che determina la non sanabilità dei volumi è stato istituito il 23/06/1975 successivamente all'epoca di costruzione dell'immobile.

La prima licenza edilizia risale al 15/09/1969 ed il rinnovo al 05/07/1971 quindi pur volendo considerare ulteriori tre anni di validità del titolo edilizio l'immobile (pertanto l'abuso) risulta commesso entro l'anno 1974 prima dell'introduzione del vincolo.

Quindi l'abuso risulta commesso prima del vincolo pertanto **non è da ritenere abuso paesaggistico**.

Quindi alla luce delle suddette interpretazioni e dei vincoli specifici riportati nel piano paesistico all'area N2a si ritiene che l'autorizzazione paesaggistica possa essere concessa anche senza oneri e aggiuntivi e sanzioni.

#### ● **Vincolo Sismico/strutturale**

Per il rilascio del permesso in sanatoria occorre avere un progetto adeguato alle attuali norme sismiche. Detta operazione richiede che il fabbricato sia in grado di sopportare le azioni sismiche imposte dal DM 17/01/2018. Considerando che il fabbricato è stato costruito in periodo in cui Venafro non era sismico, non presenta le necessarie caratteristiche tecniche, di materiali e di dettagli costruttivi previste nelle zone sismiche.

Quindi per raggiungere il livello di sicurezza imposto dalle norme attuali è necessario prevedere importanti lavori strutturali di adeguamento sismico.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

L'immobile, meglio descritto nella suindicata relazione dell'esperto stimatore depositata in atti e pubblicata sui siti di cui *infra*, si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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.

**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 compresa, 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.

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 2011, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 10 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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 all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

#### **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO QUARTO ESPERIMENTO**

**Il giorno 25 febbraio 2025 alle ore 16:30** presso lo studio dell'Avv. Paolo Sassi, sito in Isernia alla Via XXIV Maggio n. 33, avrà luogo il **quarto esperimento di vendita senza incanto** dei beni immobili sopra descritti, in un unico lotto, al prezzo base innanzi riportato.

Le offerte di acquisto in bollo, che verranno aperte ed esaminate al momento della vendita, dovranno essere presentate in **busta chiusa dal lunedì al venerdì dalle ore 16:30 alle ore 19:30, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita**, presso lo studio dell'Avv. Paolo Sassi, con le modalità di seguito indicate.

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.

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 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 aver preso visione della perizia di stima.

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti la copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; l'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; la 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 e un **assegno circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia, intestato a “Tribunale di Isernia - procedura esecutiva n. 6/2019 – Avv. Paolo Sassi”** di importo pari almeno al 10 (dieci) 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.

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).

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..

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.

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.

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.

Il presente 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](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale [www.tribunalediisernia.net](http://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**.

Maggiori informazioni e qualsiasi altro dettaglio in ordine ai beni in vendita possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal professionista delegato, nonché custode, presso il suo studio o al numero di telefono 335.7863309.

Isernia, lì 19.10.2024

Il professionista delegato  
Avv. Paolo Sassi