

**TRIBUNALE DI ISERNIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESTRATTO AVVISO DI QUARTA VENDITA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Avv. Paolo Sassi, Professionista Delegato *ex art. 591 bis c.p.c.* nel **procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 6/2019**, ha disposto 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 **quarta vendita senza incanto**, in un unico lotto, dei beni immobili, che si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, siti nella zona industriale del **Comune di Venafro (IS) alla S.S. 85 Venafrana n. 47**

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.

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, **la quale non è oggetto di pignoramento.**

**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

**MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO:**

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.

Copia integrale dell'avviso di vendita e della perizia di stima sono consultabili sul **Portale delle vendite pubbliche**, sul portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net).

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, numero di fax 081.5956980, e-mail [paolo.sassi@libero.it](mailto:paolo.sassi@libero.it).

Isernia, lì 19.10.2024

Il professionista delegato  
Avv. Paolo Sassi