

**Avv. Loredana Sozio**

Via Carlo di Tullio,2

Tel. 0865/84363 cell. 333 4020959

e-mail: [loredanasozio@gmail.com](mailto:loredanasozio@gmail.com)

86084 Forlì del Sannio (Is)

C.F. SZOLDN72R51C096I – P.IVA 00952090942

**TRIBUNALE DI ISERNIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva n. 07/2018 R.G.E.

**Avviso di sesta vendita immobiliare**

L'avv. Loredana Sozio, con studio in Forlì del Sannio alla via Carlo di Tullio,2, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Isernia, dott. Vittorio Cobiانchi Bellisari, ad effettuare le operazioni di vendita immobiliare nell'esecuzione n. 07/2018 RGE, come da ordinanza di delega del 17.01.2019,

**AVVISA**

Che il giorno **26.02.2025 alle ore 16:30** presso lo studio associato Sassi in Isernia alla via XXIV Maggio,33 avrà luogo la seconda vendita senza incanto del seguente fabbricato sito nel Comune di San Pietro Avellana (Is) di cui al seguente lotto e per le quote di proprietà indicate:

**Lotto unico**

**Abitazione** di tipo economico sito in San Pietro Avellana, al Vicolo Santa Lucia n.10, articolato su due piani di tre fuori terra più uno seminterrato, Il primo piano è costituito da un ambiente suddiviso parzialmente da tramezzi in tre aree distinte ma aperte e comunicati tra di loro: zona ingresso-cucina, salotto e sala da pranzo; un piccolo bagno di servizio ricavato tamponando parte di quello che era un balcone unico. Una scala in legno conduce al secondo piano mansardato costituito da due camerette, una camera matrimoniale ed un bagno. E' ubicato in zona centrale e ha destinazione puramente residenziale. Identificato al catasto fabbricati al foglio 39 particella 277 sub 2 cat. A/4, composto da vani 6,5, mq.90, rendita € 267,89. Sebbene l'immobile non possieda particolari ed apprezzabili qualità architettoniche e le finiture interne non siano di pregio, nel suo insieme, si presenta in un buono stato di manutenzione.

Ai fini della mera abitabilità, il piano secondo mansardato non presenta un'altezza idonea in ciascuna delle sue stanze,

Sono, invece, da ritenersi abusi edilizi i due ambienti verandati (pianerottolo delle scale d'ingresso e balcone angolo sud-ovest) realizzati senza autorizzazione.

Si è riscontrata la non corrispondenza dell'attuale distribuzione interna del piano primo con quanto indicato dalla planimetria catastale. La variazione concerne lavori effettuati senza la presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia della necessaria CILA – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata.

**Cantina** posta al piano terra/seminterrato dell'abitazione sita in San Pietro Avellana, al Vicolo Santa Lucia n.10, avente accesso esterno dalla parallela Via Santa Maria della Neve n.19, lasciata a rustico, provvista di impianto elettrico e di finestra con grata in ferro, oltre al portoncino di ingresso in legno. Identificata al catasto fabbricati al foglio 39 particella 277 sub 3, cat. C/2, mq 33, rendita €79,53.

Trattandosi di unità immobiliare indipendente con pertinenza accessoria

esterna, priva quindi di parti condivise o condominiali, non vi sono spese fisse di gestione né di manutenzione. I beni sono pervenuti ai debitori nella rispettiva quota parte di 1/2, in ragione di duplice successione.

Si precisa che i dati urbanistici e catastali, nonché relativi alle condizioni di fatto degli immobili innanzi descritti, sono stati estratti dalla perizia tecnica di stima redatta dal C.T.U. incaricato dal Tribunale di Isernia, geom. (omissis), depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari in data 01.01.2019 e disponibile, per le necessarie consultazioni, presso il richiamato Ufficio Giudiziario o sui siti Internet [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) e [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net).

#### CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 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 del beni;

gli immobili di cui al lotto vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura e le relative spese, unitamente ad ogni altro onere fiscale, saranno a carico dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili verrà disposta con il decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

#### MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Prezzo base del lotto € 16.649,98 (sedecimilaseicentoquarantanoveeuro/98).

Il prezzo Base è stato ribassato di 1/10 rispetto al precedente esperimento di vendita senza incanto come stabilito nel verbale di udienza del 08.10.2024 che autorizza al sesto tentativo di vendita.

le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovrà 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 lotto 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, apponendo 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 di somme e valori utilizzati dai notai.

l'offerta dovrà contenere:

Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fax o e-mail del soggetto cui andranno intestati i beni di cui al lotto (non sarà possibile effettuare l'intestazione a soggetto diverso da

quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e 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 eventualmente permesso o carta di soggiorno; i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;

l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, con l'indicazione del numero della procedura esecutiva, per un importo pari 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 stabilito del lotto;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3, c.p.c..

Il lotto sarà aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia pari o superiore al valore determinato, 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 del lotto, la stessa verrà accolta previa autorizzazione del G.E. (art. 572 co. 2 c.p.c.). In caso di più offerte valide, 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 aggiudicato 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 a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 60 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.

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 non si ritengono sussistere 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 le modalità di vendita con incanto applicata alla presente procedura e tenuto conto delle caratteristiche del compendio pignorato, sia probabile che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

\*\*\*\*\*

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la vendita senza incanto decorrerà il termine di giorni 45. Le formalità di pubblicità saranno compiute mediante: 1) affissione per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale; 2) inserimento del testo integrale dell'avviso di vendita e della perizia di stima sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net); 3) pubblicazione per estratto sulla pagina di un quotidiano locale; 4) pubblicazione per estratto sul free press Newspaper Aste Tribunale di Isernia.

Si avvisa che, in caso di credito fondiario, a norma dell'art. 41 comma IV del D. Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nell'eventuale contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato versano, entro 30 giorni dalla vendita definitiva, direttamente alla banca (o al professionista delegato nel caso di incertezza sull'ammontare del credito per mancata comunicazione da parte dell'istituto di credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, con le conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. in caso di mancato versamento nel termine stabilito (dedotte preventivamente le spese e le competenze di procedura dovute al professionista, previa liquidazione da parte del G.E.); si rammenta, inoltre, che ai sensi dell'art. 41 comma V l'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del G.E., nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, paghino le rate scadute, gli accessori e le spese.

Si avvisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c., devono essere compiute dinanzi al Giudice dell'Esecuzione o presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, saranno espletate dal professionista delegato presso il suo studio in Forlì del Sannio alla via Carlo di Tullio,2 o altro espressamente indicato. Ulteriori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti presso il professionista delegato o sui siti internet innanzi indicati, ove sono pubblicati, per esteso, il presente avviso, la relazione di stima e gli allegati di essa.

Isernia, 21.10.2024

*Il Professionista Delegato*  
*Avv. Loredana Sozio*

