

TRIBUNALE DI ISERNIA
CONTENZIOSO R.G n°371/2013

AVVISO DI VENDITA

Il giorno 11.03.2025, alle ore 16.00, nello studio del Dott. Giovanni Leva, sito in Corso Garibaldi n°187 di Isernia, avrà luogo il primo esperimento della

VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobile costituente il seguente lotto unico :

LOTTO UNICO	
Immibile in Via Aconciatora di Ponza (LT) di cui in Catasto al Foglio 21 – P.lla 502 sub. 2	
PREZZO BASE ARROTONDATO DEL LOTTO UNICO	€ 403.000,00

oltre accessori di legge.

Più precisamente nella perizia del 28.12.2016 si legge: “L’unità immobiliare è sita in Ponza (LT) alla Via Acconciatora ed è catastalmente identificata al Foglio di mappa n. 21 Particella 502 Subalterno 2. Essa presenta i seguenti dati di classamento: • Categoria: A/11 • Classe: 2 • Consistenza: 3,5 vani • Superficie catastale: 94 mq • Rendita: € 469,98.

Descrizione dello stato dei luoghi L’immobile, della tipologia edilizia tipica delle abitazioni dell’isola pontina, è sito nelle immediate vicinanze di una antica cisterna di epoca romana detta “Cisterna della Dragonara”. Si accede all’abitazione, infatti, attraversando dapprima Via Dragonara e poi tramite una scalinata che dà accesso all’area esterna esclusiva. L’immobile si sviluppa su un solo livello servito da un lastrico esclusivo praticabile, dotato però di una lieve e irregolare pendenza, e dall’area esterna antistante l’abitazione. Nello specifico esso risulta costituito da un soggiorno (che funge allo stesso tempo da ingresso) comunicante sia con la sala da pranzo che con la cucina. Vi è la presenza di un wc e di tre camere da letto, una delle quali però adibita a ripostiglio [All. XIV]. Allo stato attuale esso si presenta in ordinarie condizioni e non risulta abitato, se non sporadicamente come alloggio per le vacanze. I locali sono stati oggetto di manutenzione ordinaria nel tempo e gli impianti (elettrico ed idrosanitario) risultano funzionanti. Le finiture, seppur vetuste, risultano essere in armonia

con l'architettura tipica del luogo nonché con l'ambiente circostante e col panorama insulare. L'immobile però, come si evince da relazione fotografica allegata [All. XIV] risulta afflitto da alcune problematiche dovute alla notevole presenza di umidità sulle pareti e sui solai della cucina e della sala da pranzo; inoltre esso presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale attualmente depositata.

Indagine urbanistica. Dall'indagine eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponza relativa alla verifica degli atti depositati dell'immobile in oggetto, non risulta depositato nessun atto.

Indagini immobiliari. Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Latina non risulta in essere nessun atto.

Ispezione ipotecaria. Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Latina non risulta in essere nessuna formalità.

(.....)

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è € 402.922,61 (Euro quattrocentoduemilanovecentoventidue/61). “

Nell'integrazione del 4.2.2017 il perito precisa: “ In merito alla nota del Legale di Parte Attrice il sottoscritto precisa quanto segue: a) Per un mero errore di battitura nella relazione inviata in data 28/12/2016 non è stata riportata la presenza di una ipoteca legale sull'immobile a carico del Sig., nota di iscrizione n. 12175/2914 del 05/05/2010 [All. XXIV], per un valore di € 8.815,25 (Euro ottomilaottocentoquindici/25). Tale ipoteca non va a gravare sul valore dell'immobile, ma solo sul valore della quota da attribuire al Sig.

Stima del valore di mercato.

Per quanto sopra esposto e per quanto descritto nella precedente relazione il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto sia € 402.922,61 (Euro quattrocentoduemilanovecentoventidue/61). “.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il predetto bene immobile, meglio descritto nella perizia di stima del 28.12.2016 e successiva integrazione del 4.2.2017 depositate in atti e pubblicate 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 presente vendita 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 vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, 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 dello stesso.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da eventuali trascrizioni di pignoramenti. Eventuali iscrizioni e trascrizioni, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura del Notaio rogante e le relative spese, unitamente ad ogni altro onere fiscale, saranno a carico dell'aggiudicatario, come di seguito precisato.

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

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

PRIMO ESPERIMENTO

Come già detto, **il giorno 11.03.2025, alle ore 16.00,** presso lo studio del dott. Giovanni Leva, sito in Corso Garibaldi 187 di Isernia, avrà luogo **il primo esperimento di vendita, senza incanto**, del bene immobile sopradescritto ed al prezzo base innanzi riportato, con deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Le offerte di acquisto, **in bollo**, dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore tredici del giorno antecedente la data della vendita, presso lo studio del dott. Giovanni Leva e 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, o persona di sua fiducia, provvederà, all'atto del ricevimento, 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 a chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione, che può essere persona anche diversa dall'offerente.

L'offerta dovrà contenere:

1) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fax o e-mail 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 il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri; in tal caso l'offerta dovrà contenere la ragione sociale, partita IVA, domicilio, recapito telefonico, fax o e-mail della persona giuridica offerente. 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;

2) i dati identificativi del bene di cui al lotto ;

3) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base del lotto, a pena di esclusione;

4) l'espressa dichiarazione di conoscere quanto previsto nel presente avviso di vendita nonché nella perizia di stima del 28.12.2016 e successiva integrazione del 4.2.2017 ;

5) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori conseguenti alla vendita, che comunque non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione.

Nella busta contenente l'offerta dovrà essere inserita la fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente (e del coniuge in comunione legale dei beni) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a “ CAUSA RG. 371.2013 TRIB. ISERNIA” per un importo pari al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione (in conto prezzo di aggiudicazione), 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. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese.

Saranno dichiarate inefficaci:

- a) le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita;
- b) le offerte inferiori al prezzo base sopra indicato;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità su indicate.

Si precisa che:

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Il lotto è aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita di vendita, anche in caso di mancata sua presentazione nel giorno fissato per valutare le offerte. Qualora sia presentata una sola offerta la stessa verrà accolta se non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e se il professionista delegato ritenesse che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nel presente 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 Prof. Delegato a chi avrà effettuato l'offerta più alta. **Se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente; 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 come sopra illustrato, 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 oggetto di vendita, 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..

TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine di **90 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. Tutte le spese di trasferimento (Registrazione, trascrizione e cancellazione/restrizione delle varie formalità) dovranno essere versate al notaio rogante come precisato più avanti.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO.

1) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente della procedura, i cui estremi verranno comunicati all'aggiudicatario da parte del Professionista delegato, entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2) Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario potrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal Prof. Delegato.

L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Prof. Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal Professionista delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al Professionista delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

4). Il Professionista delegato rimetterà al Giudice della causa apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

STIPULA DELL'ATTO DI VENDITA E PAGAMENTO DEGLI ONERI ACCESSORI .

Entro 30 giorni dal pagamento del saldo dovrà essere stipulato l'atto di vendita presso un notaio di Isernia, di fiducia dell'aggiudicatario e a spese dello stesso aggiudicatario. Il notaio procederà a tutti i conseguenti adempimenti di registrazione e trascrizione dell'atto, nonché alla cancellazione delle varie formalità.

Tutte le spese di trasferimento (Compenso del notaio, registrazione e trascrizione dell'atto, nonché gli oneri di cancellazione/restrizione delle varie formalità) dovranno essere versate al notaio prima della stipula dell'atto. Se per qualsiasi motivo non sarà possibile procedere alla stipula dell'atto presso il notaio, tutti gli adempimenti connessi alla registrazione e trascrizione dell'atto, nonché alla cancellazione delle varie formalità, saranno fatti a cura del delegato e a spese dell'aggiudicatario.

In siffatta ultima ipotesi il professionista delegato rimetterà al Giudice della Causa la bozza del decreto di trasferimento onde consentire al Magistrato la stesura definitiva del decreto di trasferimento.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ

Il presente avviso di vendita è reso pubblico mediante:

1. **inserimento** sul **Portale delle vendite pubbliche** ;
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 e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net;

4) **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.fallcoaste.it nonché nei siti di:

- 4.1 www.idealista.it
- 4.2 www.casa.it
- 4.3 www.immobiliare.it
- 4.4 www.bakeca.it

5) Affissione nel Comune di Ponza di n° 10 manifesti murali contenenti l'avviso di vendita ;

Le visite dell'immobile si terranno in un solo giorno della settimana antecedente la vendita, tale giorno verrà tempestivamente comunicato a coloro che ne faranno richiesta a mezzo pec (gianni.leva@ppec.it) entro il 28.2.2025.

Maggiori informazioni e qualsiasi altro dettaglio in ordine all'immobile in vendita possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal Professionista delegato presso il suo studio previo appuntamento telefonico al numero di telefono e fax 0865/411125 – 335/8114085.

Isernia, 19.12.2024

Il Prof. Delegato
dott. Giovanni Leva