

TRIBUNALE DI ISERNIA

RG. N. 48/2018

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

IV ESPERIMENTO

SI RENDE NOTO

che il giorno 15 aprile 2025, alle ore 16:30, presso lo studio del dott. Luca La Posta, delegato alle operazioni *ex art. 591 bis cpc*, in Isernia in Via Rossini, n. 29, avrà luogo il QUARTO esperimento di vendita senza incanto, nei termini e con le modalità di seguito riportate del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Proprietà superficiaria della porzione di fabbricato destinato a laboratorio artigianale, sito in Capracotta (IS), alla Via della Repubblica snc, distribuito su due livelli (piano seminterrato e piano terra). Sviluppa una superficie complessiva lorda di mq 446. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Capracotta al Foglio 15, p.lla 375, sub 3, cat. C/3, mq 270, piano S1-T.

PREZZO BASE D'ASTA: € 97.800,00

Rilancio minimo 2% del prezzo base asta € 1.956,00.

Offerta minima : 73.350,00

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'arch. Maria Gabriella Lombardi che si intende parte integrante e sostanziale del presente avviso ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne le condizioni urbanistico-edilizie in cui esso si trova, nonché l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione. Con l'ulteriore precisazione che la relazione di stima è disponibile sul sito internet www.astalegale.net e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net, nonché presso lo studio del professionista delegato alla vendita, il quale, previo appuntamento telefonico, potrà fornire maggiori informazioni.

Trattandosi di proprietà superficaria, si evidenzia che il Comune di Capracotta è concedente del diritto di superficie novantanovenale, in virtù di convenzione del 05/07/1980 Rep. n. 38 e successivi atti aggiuntivi che comportano dei vincoli e delle limitazioni di uso del bene. Pertanto, sull'immobile gravano oneri, pesi o limitazioni d'uso del bene derivanti dalla richiamata convenzione e successivi atti aggiuntivi stipulati con il Comune di Capracotta. In particolare, il diritto di superficie è esercitato con i vincoli di destinazione ad esclusivo uso di attività artigianale e con le modalità fissate dalla richiamata convenzione e successivi atti aggiuntivi.

L'immobile oggetto di vendita risulta essere stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 112/1980 del 16 giugno 1980 e successivi atti autorizzativi, come meglio precisato nella relazione di stima a cui si rimanda.

Conformità catastale: i dati catastali sono conformi allo stato di fatto. Si evidenzia, però, che la planimetria catastale non è del tutto conforme allo stato dei luoghi, in quanto riporta una difformità relativa al corpo scala che si ritiene comunque non incidere sulla consistenza del bene. La difformità evidenziata è comunque regolarizzabile.

Difformità edilizie e urbanistiche: sono state riscontrate modifiche interne al piano terra e modifiche del volume del vano scala in parziale difformità del titolo autorizzativo, ma sanabili in quanto ammissibili rispetto all'attuale strumento urbanistico.

A tal proposito, si evidenzia ancora come nel computo del valore dell'immobile siano stati già detratti gli oneri necessari a sanare le suddette irregolarità. Pertanto, gli oneri di regolarizzazione edilizia urbanistica e catastale sono a carico dell'acquirente. Per un maggiore approfondimento, si rimanda alla perizia di stima depositata.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCANTO

La gara, a norma dell'art. 573 cpc, avrà luogo davanti al dott. Luca La Posta, delegato alle vendite in Isernia alla Via Rossini, n. 29, ore 16:30 del 15 aprile 2025 alle seguenti condizioni:

- 1) le domande di partecipazione alla vendita senza incanto, dovranno essere depositate in bollo (€ 16,00) e contenute in busta chiusa, presso lo studio del dott. Luca La Posta, in Isernia alla Via Rossini, n. 29, entro le ore 13:00 del 14 aprile 2025.

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 deve essere apposta sulla busta.

- 2) La domanda dovrà contenere:
- A) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fax o e-mail del soggetto a cui andrà l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi, presso lo studio del dott. Luca La Posta, il giorno 15 aprile 2025, alle ore 16:30. 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 persona giuridica, dovrà essere allegata copia semplice della visura camerale da cui risultino i poteri 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 quest'ultimi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. Nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo procuratore legale, cioè di avvocato, dovrà essere allegata originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, ovvero il medesimo procuratore legale in caso di aggiudicazione dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando uno dei detti documenti. In caso di cittadino di alto Stato, non facente parte dell'U.E., dovrà essere allegato certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- B) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- C) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo base indicato per ciascun lotto nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
- D) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 3) Nella busta contenete l'offerta dovranno essere inseriti una fotocopia del documento di identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile, intestato al “*Tribunale di Isernia-P.E. 44/2019 R.G.- Dott. Luca La Posta*”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto, 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. Agli offerenti non aggiudicatari verranno restituiti gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte a titolo di cauzione, immediatamente dopo la gara.
- Saranno dichiarate inefficaci *ex art. 571, co 2, cpc*:
- 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 con le modalità su indicate.
- 4) L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, co. 3 cpc;

- 5) Il bene è aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile come determinato nell'avviso di vendita, anche in caso di mancata 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 determinato nell'avviso di vendita, la stessa verrà accolta se non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc e se il professionista delegato ritiene che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (art. 572, co. 3 cpc);
- 6) Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- 7) In caso di più offerte valide, si procederà a **gara fra gli offerenti** sulla base dell'offerta più alta con rilanci minimi da effettuarsi nel termine di sessanta secondi, compreso il primo, obbligatorio, non inferiore 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 sia inferiore al prezzo base, egli darà luogo all'aggiudicazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione (art. 573, co. 4 cpc). Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Tuttavia, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base, il delegato darà luogo all'aggiudicazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione (art. 573, co. 2 cpc);
- 8) 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, unitamente a tutti gli oneri, spese e diritti a suo carico. In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- 9) 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.
- 10) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un

contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante ed entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

- 11) L'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché i compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni oggetto di esecuzione si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attivi e passive; la vendita è a corpo e non a misura; le 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 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**; gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Eventuali iscrizioni e trascrizioni, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura della procedura e le relative spese, unitamente ad ogni altro onere fiscale, sarà a carico dell'aggiudicatario.

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 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

La liberazione degli immobili, se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, verrà disposta col

decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente avviso sarà pubblicato secondo le modalità di legge:

- inserimento sul portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di vendita;
- sul sito www.astalegale.net e sul sito www.tribunalediisernia.net ove sarà inserita anche la perizia di stima;
- pubblicato per estratto sulla pagina locale (Isernia) di un quotidiano di informazione a diffusione locale;
- pubblicato per estratto sul *free press* dedicato al Tribunale di Isernia – Newspaper Aste Tribunale di Isernia;
- affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo del Tribunale di Isernia;

Tutte le attività che, a norma dell'art. 576 del cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.I., saranno effettuate dal professionista delegato presso lo studio sopra indicato.

Maggiori informazioni e qualsiasi altro dettaglio sui beni in vendita possono essere fornite, a chiunque vi abbia interesse, dal professionista delegato preso il suo studio al numero di telefono 0865/299554 oppure al 334 5639704.

Isernia, li 09/01/2025

Il professionista delegato

(dott. Luca La Posta)