

Studio Legale

*Antonelli-Iarussi*

**Avv. Elisabetta Iarussi**

Tel. 0865 / 220714

C.so Garibaldi 108 - 86170 Isernia

*e-mail: [elisabetta.iarussi@gmail.com](mailto:elisabetta.iarussi@gmail.com)*

*CF: RSSLBT71S69D773D – P. IVA 00381970946*

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

Procedura esecutiva n. 19/2006 R.G.E.

Avviso di vendita immobiliare

L'avv. Elisabetta Iarussi, con studio in Isernia al C.so Garibaldi 108, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Isernia ad effettuare le operazioni di vendita immobiliare nell'esecuzione n. 19/2006 RGE, come da ordinanza di delega del 4.02.2007,

AVVISA

Che il giorno **30 aprile 2025 alle ore 11,00** presso il suo studio in Isernia, al C.so Garibaldi 108, avrà luogo **la vendita senza incanto** dei seguenti immobili siti nel Comune di Monteroduni (IS) in località S.Eusanio in un unico lotto, per la quota dell'intero:

- Locale commerciale censito al N.C.E.U. , al foglio n. 8 , p.lla 400, sub 2, di mq120, cat C/1 , classe 1 rendita Euro 1784,88 piano terra . L'immobile è ubicato al piano terra di un complesso edilizio in cui sono situati altri locali commerciali al medesimo piano con abitazioni ai piani superiori. Il locale , ha l'accesso diretto da Via S.Eusanio mediante due ingressi vetrina , esso confina a nord con cortile interno del condominio del medesimo fabbricato , a est con locale commerciale di proprietà di altra ditta a sud con la Via S.Eusanio e a ovest con altro locale commerciale di proprietà di altra ditta. L'area ricade nel PRG vigente in zona B2 e per la stessa non risultano atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura , inoltre il locale risulta occupato dalla proprietaria e non è ceduto in locazione.
- In ordine al fabbricato innanzi descritto , si precisa che, agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Monteroduni, risultano n. 2 concessioni edilizie la n.40 del 19.11.1980, relativa alla costruzione dell'intero fabbricato , e la n.32 rilasciata il 1.08.2000 per la ristrutturazione dello stabile.
- Si precisa , inoltre, che il fabbricato in questione , ricade , nella zonizzazione del

PGR comunale , in zona B2 “Ristrutturazione e completamento con ridimensionamento del tessuto viario”,che l'intero fabbricato risulta sprovvisto di certificato d'abitabilità /agibilità e che ,per' altro , non risulta inoltrata alcuna richiesta tesa al rilascio di tale certificato.

- Si evidenzia poi che sul fabbricato , non vi sono vincoli architettonici, ma che esso è soggetto a vincolo paesistico ambientale (PTPAAV) .L.R.n.24 del 1.12.89 nonché al piano Stralcio di difesa delle alluvioni (PSDA) Legge 226/99.
- Si informa, infine, che non sono state presentate pratiche di condono edilizio, e che presso l'assessorato regionale all'urbanistica \_Ufficio Sismico di Isernia ,risulta effettuato il deposito strutturale con pratica n.1325/147 del 6.05.1981,relazione a strutture ultimate del 25.11.81 e collaudo del 2.12.1981.
- Si precisa infine, che i dati urbanistici e catastali , nonché relativi alle condizioni di fatto dell'immobile innanzi descritto, sono stati estratti dalla perizia tecnica di stima redatta \_dal C.T.U.incaricato dal Tribunale di isernia\_ , Ing (omissis) ,depositata agli atti di procedura , presso la Cancelleria Esecuzioni immobiliari in data 22.12.2006; l'elaborato è a disposizione di ogni interessato , per le necessarie consultazioni , presso il richiamato Ufficio Giudiziario

o sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale [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 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 dell'immobile 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 ribassato come da ordinanza del G.E. Euro 50.000,00:**

**(cinquantamila/00)**

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 il lotto o i lotti (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 per ciascun lotto, 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 valore del lotto o dei lotti come determinato dall'esperto stimatore;
- 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 o i lotti saranno aggiudicati all'unico offerente la cui offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile come determinato dall'esperto d'ufficio, 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 o dei lotti determinati dall'esperto d'ufficio, la stessa verrà accolta previa autorizzazione del G.E. (art. 572 co. 2 .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 Isernia al C.so Garibaldi 229. 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, 7 gennaio 2025

***Il Professionista Delegato  
Avv. Elisabetta Iarussi***

D istanza di parte ho proceduto all'affissione del presente atto all'albo del Tribunale di Isernia

Ad istanza di parte ho proceduto alla defissione del presente atto dall'albo del Tribunale di Isernia



