

**TRIBUNALE CIVILE DI ISERNIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 43/14 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**-NONO ESPERIMENTO-**

---

Il sottoscritto **Avv. Feliciano d'Eboli** professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Isernia con provvedimento del 06.05.2015, per le procedure di vendita e consequenziali nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 43/14 promossa dalla Banca dell'Adriatico S.p.A., ora Penelope SPV s.r.l.

Visto il provvedimento di delega alla vendita in epigrafe indicato nonché gli ulteriori provvedimenti del G. E. Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari del 19.12.2019, del 24.02.2020, del 21.12.2021, del 07.07.2022, del 02.05.2023, del 13.03.2024, del 28.08.2024 e da ultimo quello del 13-12-2024

**AVVISA**

che il giorno **03 aprile 2025**, alle ore dieci e minuti trenta (h.10,30), si terrà esperimento di vendita senza incanto in un unico lotto, presso lo studio dell'avv. Feliciano d'Eboli in Montaquila (IS) alla Via Roma,41, della quota di 1000/1000 della piena proprietà, dell'immobile appresso indicato.

**LOTTO UNICO**

**Beni censiti nel Comune di Pettoranello del Molise:**

Fabbricato composto da due piani e adibito a laboratorio-esposizione e solo in parte a civile abitazione con annesso ingresso, vano scala e piazzale e/o pertinenza e riportato in NCEU ai seguenti fogli e particelle:

- .- **Foglio 1, p.lla n. 610 sub.7** (ingresso e vano scala)
- .- **Foglio 1, p.lla 610 sub 8, Cat. D/8 rendita €5.008,70** (PT-1° laboratorio-esposizione)
- .- **Foglio 1 p.lla 610 sub 9 Cat. A/2 classe 3 di vani 2, rendita 149,77**, (p.1°abitazione)
- .- **Foglio 1 p.lla 715 sub 2 mq. 575**(piazzale-pertinenza) **tutti per la piena proprietà;**

L'unità immobiliare oggetto di vendita dal punto di vista urbanistico, risulta regolarmente asseverata con permesso di costruire, regolarmente collaudata, risulta munita di certificati di agibilità /abitabilità nonché munita di certificazioni relative alla Prevenzioni incendi, all'Impianto Ascensori e agli Impianti elettrici-tecnologici.

**MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Il prezzo a base d'asta, ridotto rispetto al precedente esperimento di vendita, è fissato in**

**Euro 200.000,00(Duecentomila/00)**

Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in **busta chiusa entro le ore 11,00, del giorno precedente la data della vendita.** Sulla busta deve essere indicato un **motto o uno pseudonimo** dell'offerente che consenta 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 di somme in deposito.

L'offerta dovrà contenere:

**1)** il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico 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 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.

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

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

4) 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 e un assegno circolare non trasferibile **intestato a "Avv. Feliciano d'Eboli Procedura esecutiva N.43/14 R.G.E."**, 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 II° comma cod.proc.civ.:

a) le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita;

b) le offerte inferiori di oltre un quarto al valore della vendita come determinato dall'Ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione;

c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità su indicate.

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

Il bene è aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile come determinato nel presente avviso 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 dell'immobile determinato dall'esperto d'ufficio, la stessa verrà accolta previa autorizzazione del G.E. (art. 572, comma 2 c.p.c.)

**In caso di più offerte valide**, si procederà a **GARA FRA 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 adesione 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 del 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 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 co. 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 aver luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

L'immobile si vende 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, ed 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 comprese, 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 dei beni.

L'immobile viene venduto libero 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 col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario il quale è tenuto a al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al professionista per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per le vulture conseguenti.

Il mancato versamento da parte dell'aggiudicatario ed entro il termine indicato, del saldo del prezzo e degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita di quanto versato a titolo di cauzione.

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

Ulteriori informazioni e qualsiasi altro dettaglio in ordine ai beni in vendita, possono essere forniti a chiunque vi abbia interesse dal professionista delegato, presso il suo studio sito in Montaquila (IS) alla Via Roma 41, al numero di studio 0865.960134, cellulare 338.1716159 ed al seguente indirizzo mail: [avv.fdeboli@virgilio.it](mailto:avv.fdeboli@virgilio.it),

Oppure sul sito [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) e sul sito del Tribunale di Isernia [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net).

**Per eventuali visite del compendio pignorato è necessario rivolgersi al Custode, Dott.ssa Giovanna Palermo Di Meo, al n. 342.8029130.**

Montaquila, lì 20 dicembre 2024.

**Il Professionista Delegato  
Avv. Feliciano d'Eboli**