

Studio Legale
Avv. Antonella Silvestre
Via del Casale, 23
86170 Isernia
Tel. 0865 299683 Fax 0865 299683
PEC: antonella.silvestre@pecavvocatiisernia.it
Email: avvocadoantonellasilvestre@gmail.com

**TRIBUNALE CIVILE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
NONO ESPERIMENTO**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 27/18 R.G.E.

L'avv. Antonella Silvestre, Professionista Delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Isernia, alle operazioni di vendita ed alle ulteriori e consequenziali attività in relazione alla procedura esecutiva immobiliare n. 27/18 R.G.E., pendente presso il Tribunale di Isernia, giusta ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del 08.10.2020 modificata ed integrata con successivi provvedimenti del 21.09.2021, del 22.09.2021, del 17.02.2022, del 30.08.2022, del 15.05.2024, 18.09.2024 e del 21.01.2025

RENDE NOTO

che presso il proprio studio legale in Isernia alla via del Casale n. 23, tel. 0865/299683 * fax 0865/299683, il giorno **11 aprile 2025 alle ore 17.00** avverrà avanti a sé il nono esperimento di **vendita senza incanto**, in un unico lotto, dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Capracotta (Is)

OGGETTO DELLA VENDITA - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare sita nel comune di Capracotta (Is) alla via Leonardo Falconi, Z.I. snc, censita al N.C.E.U. al Foglio n. 15 – P.Illa 296, sub 4, Piano S1-T, Cat. C/3.

Come evincesi dalla relazione di stima redatta dal CTU dott. Arch. Eleonora Buccini, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Isernia, che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita e dei quali gli interessati hanno onere di prendere immediatamente visione, ed alla quale integralmente si rimanda, l'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare è costituito un fabbricato con al piano seminterrato un laboratorio artigianale ed al piano terra un magazzino.

Il locale posto al seminterrato (S1) è adibito a falegnameria, è di forma rettangolare con struttura in cemento armato per le fondazione e per i pilastri, mentre le pareti perimetrali sono in laterizio. Il solaio di calpestio è in battuto di cemento e quello di copertura è in lastre di cemento prefabbricate (tegoloni vibrati); è dotato di due ampie porte di accesso carrabile dal cortile di Via dei Falegnami e di tre finestroni, due sul prospetto sud e una su quello ovest. All'interno vi è una scala in legno che conduce al magazzino del piano terra. Sul solaio di copertura si sviluppa il magazzino e l'abitazione privata del debitore esecutato estranea alla procedura in corso. L'immobile presenta le seguenti dimensioni esterne, complessive di tompagnature, m 19,70 x m 12,60; mentre l'altezza interna è di ml 3,30; la superficie lorda è di mq 254 e netta 249 mq circa. Le dimensioni interne tra quelle in progetto e quelle rilevate sono leggermente discordanti, ma la superficie lorda risulta essere è la stessa.

Il magazzino posto al piano terra è una pertinenza del laboratorio artigianale posto al piano seminterrato; ha forma rettangolare con le seguenti misure 12,60 m x 9,60m, alto h=5,58 m. Sviluppa complessivamente la superficie S=120,96 mq. E' collegato tramite scala interna al restante locale a S1 (laboratorio) mentre da via L. Falconi vi si accede attraverso il cancello di recinzione e percorrendo il cortile interno.

L'accesso al compendio avviene direttamente dalle strade comunali via dei Falegnami e via Leonardo Falconi.

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Come specificato nell'elaborato peritale del CTU dott. Arch. Eleonora Buccini, si riscontrano alcune problematiche in materia di difformità alle norme antisismiche concernenti la realizzazione dell'ultimo piano ammezzato in sopraelevazione dell'abitazione (**entrambi non oggetto di pignoramento**). La difformità più rilevante consiste nell'aver realizzato i solai del piano ammezzato appoggiandoli sui tramezzi del sottostante piano assentito, contravvenendo alle norme antisismiche. Per detto ammezzato sia la Regione Molise che il

Comune emisero la sospensione dei lavori.

Per ogni approfondimento si rinvia all'elaborato peritale del CTU dott. Arch. Eleonora Buccini.

Custode giudiziario dell'immobile è l'avv. Antonella Silvestre.

PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00 (quarantamila/00)

OFFERTA MINIMA: € 30.000,00 (trentamila/00)

RILANCIO MINIMO: 2% del prezzo base d'asta € 800,00 (ottocento/00).

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile, come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore, arch. Eleonora Buccini, depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Isernia e consultabile sui siti internet 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 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 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, saranno a carico dell'aggiudicatario. 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, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13.00, in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del professionista delegato. 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 provvederà a datare, numerare e firmare la busta, annotando su apposito registro la data della vendita o 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 delle somme in deposito.

2. Contenuto dell'offerta.

L'offerta deve contenere:

- a) **se l'offerente è persona fisica:** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato 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;
- b) **se l'offerente agisce quale legale rappresentante della persona giuridica:** la denominazione, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partiva iva dell'impresa, il nome e le generalità del legale rappresentante, il numero di iscrizione al registro delle imprese e l'indirizzo pec;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che dovrà essere compreso fra i 90 (novanta) giorni ed i 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo

feriale);

f) l'espressa previsione di aver preso visione della perizia di stima.

3. Documenti da allegare all'offerta

Nella busta unitamente all'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- c) copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, 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 questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- d) **assegno circolare non trasferibile** di agenzia operante in Italia, intestato a "**TRIBUNALE DI ISERNIA - P.E. RG N. 27/2018 AVV. ANTONELLA SILVESTRE**" di importo pari almeno al 10 cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese.

Saranno dichiarate inefficaci ex art 571, comma 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 dell'immobile indicato nell'avviso di vendita;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestate per l'importo e con le modalità su indicate.

4. Irrevocabilità dell'offerta.

Salvo quanto previsto dall'art 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Il bene è aggiudicato all'unico offerente la cui **offerta sia pari o superiore** al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, 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 prezzo dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa verrà accolta se non sono state presentate istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c. e se il **professionista delegato** ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (art 572, comma 3, c.p.c. - solo nel caso in cui vi siano elementi per ritenere opportuna una nuova vendita il delegato rimetterà gli atti al G.E. per la decisione).

5. Svolgimento della vendita.

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita. Qualora per l'acquisto 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 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 è inferiore al prezzo base, egli darà luogo all'aggiudicazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione (art. 573, comma IV, c.p.c.).

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; 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 ai sensi dell'art. 571, comma 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 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 pignorato, 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..

6. Termini per il saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita entro il termine compreso fra i 90 (novanta) giorni ed i 120 (centoventi) giorni (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale) dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e accessori conseguenti all'acquisto del bene e, più precisamente, sono a suo carico la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà,

nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale (**art. 2 comma 7 D.M. 15.10.2015 n. 227**). L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere erogato con le stesse modalità stabilite per il versamento del saldo prezzo. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e quindi al pagamento del saldo prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo che a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

7. 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 delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

8. Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo

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.

DISPOSIZIONE RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (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 dovrà 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 delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al 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 delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art 585, ultimo comma c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep. ***** e che le parti mutuante e mutuatario hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.I.I. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".* In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei 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. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ' DELLE VENDITE DELEGATE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. inserimento sul portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
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 art 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. pubblicazione per estratto sulla pagina locale (Isernia) di un quotidiano di informazione e diffusione locale da effettuarsi almeno 45 giorni anteriori alla vendita.
5. pubblicazione per estratto sul free pass dedicato al Tribunale di Isernia - Newspaper Aste Tribunale di Isernia.

AVVERTENZE GENERALI

Tutte le attività che, a norma degli articoli 576 c.p.c. e seguenti, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima completa di allegati relativi al lotto di vendita per il quale si propone offerta d'acquisto, nonché la conoscenza dello stato di fatto, giuridico ed urbanistico dello stesso.

Ulteriori informazioni e chiarimenti, anche per eventuali sopralluoghi onde verificare lo stato dei luoghi del lotto posto in vendita, potranno essere richiesti presso il sottoscritto professionista delegato, nonché custode giudiziario, avv. Antonella Silvestre, con studio in Isernia alla via del Casale n. 23, tel. 0865/299683 * fax 0865/299683 o al seguente indirizzo PEC: antonella.silvestre@pecavvocatiisernia.it.

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

Isernia, 22.01.2025

Il Professionista Delegato
avv. Antonella Silvestre