

**TRIBUNALE DI ISERNIA SEZ. FALLIMENTARE**

**C.P. NR. 2/21**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MICHAELA SAPIO**

**LIQUIDATORE: DOTT. VITTORIO DEL CIOPPA**

**DOMUS SRL, Via Senerchia, 14 Isernia C.F: 00924050941**

## **AVVISO DI VENDITA**

**Il giorno 14.04.2025**, alle ore 10.00, nello studio del Dott. Vittorio Del Cioppa, Commissario liquidatore Giudiziale, sito in Via Roma, 98 Campobasso, avrà luogo il primo esperimento della

### **VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti beni immobili raggruppati nel seguente LOTTO UNICO :

**1. VIA BASSA, EX CINEMA ITALIA, MEZZANO (RAVENNA)**

a) fabbricato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sez. RA, foglio 15, mappale 1097, sub. 1 - sub. 2 - sub.3; locale ex "Cinema Italia" di ca. mq. 1819,27

**2. VIA BASSA N.57, MEZZANO (RAVENNA)**

a) unità immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sez. RA, foglio 15, mappale 7, sub 7., mq 61,60

b) unità immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sez. RA, foglio 15, mappale 7, sub 12.

c) unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sez. RA, foglio 15, mappale 7, sub 13.

**3. VIA FRANCESCO BARACCA N. 37, MASSA LOMBARDA (RAVENNA)**

a) Locale a destinazione artigianale, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, sez. foglio 32, mappale 1012, sub. 13; mq 167,77

b) Garage identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, foglio 32, mappale 1012, sub 14. garage mq 56,50 a corpo

c) unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, foglio 32, mappale 1012, sub. 15 categoria A3 classe 2, parti comuni (scale e ingresso) identificate al sub. 20 e cantina di proprietà posta al piano terra identificata al sub. 15;

d) unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda,

- foglio 32, mappale 1012, sub. 16 categoria A3 classe 2, parti comuni (scale e ingresso) identificate al sub. 20 e cantina di proprietà posta al piano terra identificata al sub. 16;
- e) unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, foglio 32, mappale 1012, sub. 17 categoria A3 classe 2, parti comuni (scale e ingresso) identificate al sub. 20 e cantina di proprietà posta al piano terra identificata al sub. 17.
- f) unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, foglio 32, mappale 1012, sub. 18 categoria A3 classe 2, parti comuni (scale e ingresso) identificate al sub. 20 e cantina di proprietà posta al piano terra identificata al sub. 18.
- g) unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, foglio 32, mappale 1012, sub. 19 categoria A3 classe 2, parti comuni (scale e ingresso) identificate al sub. 20 e cantina di proprietà posta al piano terra identificata al sub. 19.
- 4) COMPLESSO EDILIZIO DI PIAZZA DELLA MAGNOLIA (RAVENNA)**
- a) Edificio ad uso commerciale - socio/assistenziale attualmente utilizzato come centro di salute mentale, sito in Ponte Nuovo, Piazza della Magnolia civico n. 6, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 159, particella 1706, sub. 2 - 3 - 7 - 10 - 11 - 13 - 16.
- b) Abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione RA, Foglio 159, Particella 1706, sub. 14.
- c) Unità immobiliari ad uso residenziale, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione RA, Foglio 159, Particella 1706, sub. 15.
- 5) VIA CHIESUOLA N.54, LOCALITA' PEZZOLO, RUSSI, (RAVENNA)**
- a) Unità immobiliare in grave stato di degrado, identificata al Catasto Fabbricati Comune di Russi, Foglio 33 mappale 60 Subalterno 1 cat.A/5 e sub 2 catA/4 ed area cortilizia censita al Catasto terreni di detto Comune al foglio 33 mappale 60 ente urbano di mq 2120.

**PREZZO BASE € 1.710.000,00**

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

I predetti beni, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui 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 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 dei beni stessi.

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 liberazione dell'immobile verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo. 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 14.04.2025, alle ore 10.00**, presso lo studio del dott. Vittorio Del Cioppo, sito in Via Roma, 98 Campobasso, avrà luogo **il primo esperimento di vendita, senza incanto**, dei beni immobili sopradescritti, raggruppati in un unico lotto, ai prezzi base innanzi riportati, 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. Vittorio Del Cioppo, 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, 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 andranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestare gli immobili 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 dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base del lotto di cui all'offerta, a pena di esclusione;
- 4) l'espressa dichiarazione di conoscere quanto previsto nell'ordinanza di vendita;
- 5) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori conseguenti alla vendita che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti una fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente (e del coniuge in comunione legale dei beni) ed un assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Domus srl C.P. nr. 2/21", 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 *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 prezzo base sopra indicato;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità su indicate.

### **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 dei medesimi beni 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 professionista 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 quarto c.p.c.). **Se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista 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, co. 2, c.p.c., non si procederà alla vendita.

### **TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

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. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

### **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 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.

### **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, 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.

### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

**1)** 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 entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 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 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 professionista.

L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al professionista 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 mediante

bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al professionista, 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 professionista 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 professionista 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 mutuataria 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.II. 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 professionista, 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 professionista 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 professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, 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**

Il presente avviso di vendita è reso pubblico mediante:

1. **inserimento** sul **Portale delle vendite pubbliche** dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega nei termini di legge;
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](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net);
4. **pubblicazione per estratto** sulla pagina locale (Isernia) del quotidiano "PRIMO PIANO MOLISE" da effettuarsi almeno 45 giorni anteriori alla vendita. Detto estratto contiene unicamente i seguenti dati: estremi della procedura, ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c., data e ora dell'eventuale incanto, nome e recapito telefonico, fax, e-mail del custode (ove diverso dal debitore), omissi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene, rinviando ai siti internet di cui *supra*;
5. **Pubblicazione per estratto** sul free press dedicato al Tribunale di Isernia – **Newspaper Aste Tribunale di Isernia**.

Si avvisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 576 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delegato o dal Cancelliere saranno effettuate dal sottoscritto professionista presso il suo studio.

Maggiori informazioni e qualsiasi altro dettaglio in ordine ai beni in vendita possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal professionista presso il suo studio previo appuntamento telefonico al numero di telefono e fax 0874/483648.

Campobasso, 22.01.2025

Il Comm. Liquidatore  
dott. Vittorio Del Cioppo

