

TRIBUNALE DI ISERNIA
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G. 41/2018

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari: dott. Andrea Colaruotolo

Professionista delegato alla vendita: dott. Sergio Ferreri, dottore commercialista, con studio in 86079 Venafro (IS), Via Quinto Orazio Flacco n. 11 - tel./fax 0865 903433 - indirizzo PEC sergio.ferreri@pec.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SI AVVISA

che presso lo studio del professionista delegato, vengono posti in vendita i seguenti beni immobili pignorati, comprensivi di “pertinenze ed accessori, fra cui l’impianto fotovoltaico”, come meglio descritto nella relazione di stima dell’esperto della procedura (perizia di stima depositata in data 15.07.2019 nella procedura esecutiva R.G. 18/2017 prima del provvedimento di separazione nelle procedure n. R.G. 18/2017 e R.G. 41/2018, successivamente acquisita e depositata agli atti della procedura in epigrafe n. R.G. 41/2018 in data 26.07.2022, a cui si fa espresso rimando, e che l’offerente ha l’onere di consultare integralmente), tutti siti nel Comune di Pozzilli (IS), nella Zona Industriale, Via Streppate, snc, distinti in quattro lotti come di seguito riportati.

LOTTO 1: piena ed intera proprietà di immobile censito al NCEU al foglio 36, particella 292 subalterno 5 (derivante dalla divisione dell’originario subalterno 2, soppresso), cat. A/10, classe 1, vani 10,5, superficie catastale 251 mq., rendita Euro 1.816,64, piano 1. **Prezzo base di vendita Lotto 1: Euro 36.888,70** (Euro trentaseimilaottocentottantotto/70).

LOTTO 2: piena ed intera proprietà di immobile censito al NCEU al foglio 36, particella 292 subalterno 6 (derivante dalla divisione dell’originario subalterno 2, soppresso), cat. A/2, classe 1, vani 12,5, superficie catastale 298 mq., rendita Euro 1.065,19, piano 1. **Prezzo base di vendita Lotto 2: Euro 43.796,00** (Euro quarantatremilasettecentonovantasei/00).

LOTTO 3: piena ed intera proprietà di immobile censito al NCEU al foglio 36, particella 292 subalterno 9 (derivante dalla soppressione dei subalterni 4 e 8, a loro volta derivanti dalla divisione dell’originario subalterno 2, soppresso), cat. D/1, rendita Euro 2.350,00, lastrico solare al piano 1. **Prezzo base di vendita Lotto 3: Euro 25.769,10** (Euro venticinquemilasettecentosessantanove/10).

LOTTO 4: piena ed intera proprietà di immobile censito al NCEU al foglio 36, particella 292 subalterno 10 (derivante dalla soppressione dei subalterni 4 e 8, a loro volta derivanti dalla divisione dell'originario subalterno 2, soppresso), cat. D/1, rendita Euro 1.058,00, lastrico solare al piano 2. **Prezzo base di vendita Lotto 4: Euro 92.591,42** (Euro novantaduemilacinquecentonovantuno/42).

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Con riferimento alla regolarità urbanistica dell'immobile, si precisa che dalle risultanze della perizia tecnica di stima detto immobile è parte di un fabbricato realizzato con una licenza edilizia e successiva variante rilasciate dal Comune di Venafro nell'anno 1974. Nel 1975 risulta rilasciato il certificato di abitabilità relativamente all'intero fabbricato, senza specificazione dei sub che lo compongono. Inoltre, l'accatastamento dell'immobile oggetto di vendita è successivo al rilascio del citato certificato di abitabilità; infatti, dai disegni di progetto, depositati ed approvati dal Comune di Venafro ed allegati alla citata pratica edilizia, non risulta essere presente il bene costituente il citato immobile oggetto di vendita, in luogo del quale agli atti d'ufficio del Comune si riscontra la presenza di un porticato.

Pertanto, tramite la realizzazione di un solaio che ha diviso in due livelli il porticato suddetto, e la chiusura della parte superiore, è stato realizzato l'appartamento oggetto di vendita.

Non risulta presentata alcuna richiesta di concessione edilizia in sanatoria o condono edilizio, per cui l'esperto estimatore rileva che l'appartamento oggetto di vendita non dispone di regolarità urbanistica, e che non vi siano norme urbanistiche e/o edilizie tali da consentirne la sanatoria. Infatti, sotto il profilo urbanistico non risulta soddisfatta la normativa di cui all'art. 36 D.P.R. 380/2001, e dal punto di vista ambientale di cui alla normativa ex art. 146 D.Lgs. 42/2004, il bene non è sanabile. Tuttavia andrebbe approfondita l'applicabilità dell'art. 40 della L. 47/1985 nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo quarto della citata legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, per cui la domanda di sanatoria potrebbe essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni di credito per cui si procede siano anteriori all'entrata in vigore della citata legge. Per ulteriori precisazioni, anche relative ai dati catastali del bene, e per quanto qui non specificato circa ulteriori caratteristiche dell'immobile, si rinvia alla perizia di stima dell'esperto stimatore, pubblicata altresì sui siti internet come di seguito indicati.

DETERMINAZIONE PREZZI DI VENDITA

PREZZO BASE LOTTO 1: Euro 36.888,70 (Euro trentaseimilaottocentottantotto/70) oltre imposte ed accessori di legge

OFFERTA MINIMA LOTTO 1 EX ART. 571, COMMA 2, C.P.C.: Euro 27.667,00 (Euro ventisettemilaseicentosessantasette/00) oltre imposte ed accessori di legge

PREZZO BASE LOTTO 2: Euro 43.796,00 (Euro quarantatremilasettecentonovantasei/00) oltre imposte ed accessori di legge

OFFERTA MINIMA LOTTO 2 EX ART. 571, COMMA 2, C.P.C.: Euro 32.847,00 (Euro trentaduemilaottocentoquarantasette/00) oltre imposte ed accessori di legge

PREZZO BASE LOTTO 3: Euro 25.769,10 (Euro venticinquemilasettecentosessantanove/10) oltre imposte ed accessori di legge

OFFERTA MINIMA LOTTO 3 EX ART. 571, COMMA 2, C.P.C.: Euro 19.327,00 (Euro diciannovemilatrecentoventisette/00) oltre imposte ed accessori di legge

PREZZO BASE LOTTO 4: Euro 92.591,42 (Euro novantaduemilacinquecentonovantuno/42) oltre imposte ed accessori di legge

OFFERTA MINIMA LOTTO 4 EX ART. 571, COMMA 2, C.P.C.: Euro 69.444,00 (Euro sessantanovemilaquattrocentoquarantaquattro/00) oltre imposte ed accessori di legge

DESCRIZIONE IMMOBILI, DATI URBANISTICI E CATASTALI

Sulla base delle risultanze della perizia tecnica di stima, si precisa che l'esperto stimatore della procedura ha rilevato, tra l'altro, le seguenti difformità ed opere da sanare.

Con riferimento al Lotto 1:

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

Risultano riscontrate le seguenti difformità: lievi difformità della distribuzione interna rispetto al progetto ed alla planimetria catastale, rettificabili mediante SCIA e variazione catastale, quantificabili in circa Euro 3.500,00.

Con riferimento al Lotto 2:

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

Risultano riscontrate le seguenti difformità: lievi difformità della distribuzione interna rispetto al progetto ed alla planimetria catastale, rettificabili mediante SCIA e variazione catastale, quantificabili in circa Euro 3.500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Si precisa che tutte le unità immobiliari annoverate nei suesposti lotti 1, 2, 3 e 4 risultano locate (insieme ad altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento nella presente procedura, e tutte facenti parte di un più ampio compendio immobiliare), con contratto di locazione ventennale del 28.12.2009 trascritto anteriormente al pignoramento e come tale opponibile alla procedura. Il citato contratto prevede un canone mensile di originari Euro 3.200,00 oltre Iva per la locazione dell'intero compendio immobiliare di cui agli immobili innanzi indicati e posti in vendita nel presente avviso che ne costituiscono soltanto una parte.

Si precisa che, alla luce della relazione di CTU depositata in data 18/07/2022 nella procedura esecutiva R.G. 18/2017 ed in data 26/07/2022 nella procedura esecutiva R.G. 41/2018 (relazione a cui pertanto si fa espresso rimando e che deve essere integralmente consultata dall'offerente), la ripartizione del detto canone mensile complessivo (di Euro 3.200 oltre Iva, come indicato nel detto contratto di locazione ventennale del 28.12.2009), per ciascun lotto oggetto del presente avviso di vendita, secondo le rispettive quote di competenza attribuite dall'esperto stimatore, è la seguente:

- al lotto 1 (sub 5) è stata attribuita una quota di competenza di Euro 563,80 (oltre Iva di legge) al mese, corrispondente al 17,62% del canone mensile complessivo di locazione ventennale del 28.12.2009;
- al lotto 2 (sub 6) è stata attribuita una quota di competenza di Euro 669,37 (oltre Iva di legge) al mese, corrispondente al 20,92% del canone mensile complessivo di locazione ventennale del 28.12.2009;
- al lotto 3 (sub 9) è stata attribuita una quota di competenza di Euro 178,27 (oltre Iva di legge) al mese, corrispondente al 5,57% del canone mensile complessivo di locazione ventennale del 28.12.2009;
- al lotto 4 (sub 10) è stata attribuita una quota di competenza di Euro 267,41 (oltre Iva di legge) al mese, corrispondente al 8,36% del canone mensile complessivo di locazione ventennale del 28.12.2009.

Si fa inoltre espresso avviso che, tra le altre, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni sui beni oggetto del presente avviso di vendita:

- trascrizione del 21/01/2010 – atto tra vivi del 28/12/2009 locazione ultra-novennale;
- iscrizione del 29/07/2010 – ipoteca volontaria del 23/07/2010 derivante da concessione a garanzia di finanziamento;
- trascrizione del 26/06/2017 – atto tra vivi del 08/06/2017 locazione ultra-novennale, limitatamente ai Lotti 3 e 4 (subb. 9 e 10 del foglio 36 p.lla 292);

- trascrizione del 06/07/2018 – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Per tutto quanto concerne la completa descrizione dei beni pignorati, si potrà prendere visione dello stato di fatto degli immobili oltre che delle perizie degli esperti stimatori pubblicati sui siti internet di cui in seguito e disponibili in forma integrale, comprensive di tutti gli allegati, presso lo studio del professionista delegato.

MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte saranno esaminate ex artt. 571 e 572 c.p.c., il giorno **08 LUGLIO 2026, ore 17:00**. L'offerta **in bollo**, dovrà pervenire presso lo studio del professionista delegato **entro le ore 13:00 del giorno antecedente la vendita**.

Per ciascuno dei lotti in vendita, in caso di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti presenti sull'offerta più alta, con rilanci minimi non inferiori al 2% (due per cento) del prezzo base fissato per ciascun immobile, con arrotondamento all'unità di Euro.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto. La cauzione sarà prestata mediante assegno circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia, intestato a "Tribunale di Isernia - Procedura Esecutiva n. 41/2018 – professionista delegato dott. Sergio Ferreri".

Il bando completo di vendita è affisso all'Albo del Tribunale di Isernia e verrà pubblicato sui siti www.portaleaste.com e www.tribunalediisernia.net, dove sarà possibile anche prendere visione della perizia dell'esperto estimatore.

Per ulteriori informazioni è possibile contattare il professionista delegato ai recapiti sopra riportati.