

**TIBUNALE DI ISERNIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Giudice dott. Vittorio Cobianchi Bellisari**

**Avviso di vendita SENZA INCANTO nella esecuzione immobiliare n. 25/2019 R.G.E.**

L'avv. Palmira Elena Di Luca con studio in Isernia, via E. De Nicola, 7, in esecuzione di quanto delegatogli dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, con ordinanza del 04.10.2022, nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare n. 25/2019 R.G.E. promossa da Juliet S.p.a., in nome e per conto di Siena NPL 2018 S.r.l., visti ed applicati gli artt. 569 e segg. c.p.c., che è stato esperito il terzo tentativo di vendita in data 23/05/2024, dato atto:

che custode del compendio immobiliare pignorato è lo stesso professionista delegato, avv. Palmira Elena Di Luca;

che esistono agli atti del processo titolo esecutivo e precetto e che non sono state proposte opposizioni relative alla regolarità formale degli atti esecutivi;

**DISPONE**

procedersi **alla vendita senza incanto** (artt. 570 e ss c.p.c), **udienza di vendita 22/08/2024, ore 12,00, presso lo studio del professionista delegato avv. Palmira Elena Di Luca, in Isernia, via E. De Nicola, 7**, del seguente bene immobile:

**Lotto Unico – diritti pari ad 1/1 di piena proprietà di unità immobiliare abitativa libera**, ubicata in via Olmo, 43, distinta in N.C.E.U. del comune di Castelpetroso (IS) al fgl. n. 43, p.lla n. 86, cat. A/2, classe 2, vani 7, piano S1-T-1, rendita € 189,91, con due ingressi, uno al Piano Seminterrato (deposito – cantina) direttamente dalla strada provinciale via Olmo, il secondo che permette l'accesso all'abitazione ubicata al Piano Terra ed al Piano Primo. La consistenza dell'unità immobiliare annota 7 vani abitativi (piano terra e piano primo); unità abitativa costituita da una zona giorno ed una zona notte, ovvero al Piano Terra, zona giorno, cucina con camino a legna, soggiorno, bagno, disimpegno e scala interna in ferro e legno che consente il collegamento con il piano superiore; Piano Primo, zona notte costituita da 3 camere da letto ed un disimpegno con arrivo/smonto della scala di collegamento fra i piani sopradescritta. L'accesso all'appartamento è garantito da un portoncino blindato al quale si accede dalla passerella e scala esterna che da via Olmo raggiunge il piano terra posto a circa 3,5 ml. dalla quota della strada. L'unità abitativa è dotata d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas collegata alla rete del gas metano. Piano Seminterrato - Deposito – Cantina con accesso carrabile dalla strada Provinciale denominata Via Olmo, con ingresso pedonale con portoncino in legno, consistenza 4 locali.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura su tre livelli, tetto a falde ricoperto di tegole in cemento completo di gronde, scossaline, converse e pluviali. L'immobile di antica costruzione, è stato negli anni oggetto di ristrutturazione edilizia con progetto presentato per la ristrutturazione di una casa rurale e rilascio da parte del Comune di Castelpetroso (IS) della Concessione Edilizia n. 12 del 07/04/1979.

L'immobile potrà essere visitato previo appuntamento da fissarsi con il custode giudiziario e delegato alla vendita, avv. Palmira Elena Di Luca, contattandola al numero di cell. 3334677543 o al numero di tel. e fax 0865/520016 o all'indirizzo pec: avvpalmiraelena.diluca@pecavvocatiisernia.it.

Gli immobili, meglio descritti nella relazione dell'esperto estimatore depositata in atti (03/03/2021) e pubblicata sui siti di cui infra, avverrà al **prezzo base di € 54.000 (cinquantaquattromila//00 - 1/2 del prezzo di stima ovvero di € 108.000,00); offerta minima per la partecipazione all'asta € 40.500 (quarantamilaacinquecento//00 - 75% del prezzo base).**

## PRECISAZIONI - Concessione Edilizia n. 12 del 07/04/1979

L'esperto stimatore nominato dal Giudice, Arch. Renzo Mazzocco, nell'elaborato peritale ha rilevato che Il comune di Castelpetroso, ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 12 in data 07/04/1979 e però, i grafici del progetto depositato presso gli uffici comunali, presentano: a) n. 02 piani (Piano Seminterrato e Piano Terra) in luogo di n. 03 piani (Piano Seminterrato, Terra e Primo); b) una diversa distribuzione degli spazi interni, comprensivi di una botola aperta nel solaio tra il piano Terra ed il Piano Primo con la presenza di una scala in legno che garantisce il collegamento fra la zona giorno e la zona notte; c) nella parte esterna del fabbricato una difformità tra la concessione edilizia e i lavori realizzati nel prospetto principale che affaccia sulla strada via Olmo, con la presenza di n. 02 aperture (finestre) che assicurano l'aerazione delle camere da letto presenti nella zona notte al Piano Primo; d) una diversa altezza del fabbricato che potrebbe comunque essere giustificata dalla realizzazione del cordolo per il rifacimento del tetto in cemento armato che deroga dalla variazione di altezza esistente. Il CTU ha precisato, altresì, che l'utilizzazione del piano primo, che non è presente nella documentazione della Concessione Edilizia n.12/79, esiste nella realtà e nella piantina catastale deposita al N.C.E.U. e contiene la zona notte composta da disimpegno con smonto della scala in ferro ed in legno che collega la zona giorno e la zona notte composta di n. 03 camere da letto prospettando la possibilità che Il fabbricato possa essere, al fine della regolarizzazione delle difformità riscontrate, oggetto di Progetto a Sanatoria Edilizia Urbanistica ed Ambientale. La Sanatoria Urbanistica, Edilizia ed Ambientale, dalla valutazione dell'Esperto stimatore arch. Renzo Mazzocco risalente al deposito dell'elaborato peritale nel febbraio 2021, presumibilmente, ha un costo complessivo di € 7.554,70.

### Iscrizioni ipotecarie

L'immobile è gravato da ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Isernia il 12/07/2019 ai numeri 2226/1843, in favore di SIENA NPL 2018 S.r.l., con sede in Roma.

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 28/10/2021 è stata disposta l'integrazione del pignoramento immobiliare con inclusione del piano primo, trascrizione dell'atto esecutivo immobiliare integrativo del 28/01/2022 Rep. 334/288 (fascicolo R.G.E.I. 61/2021).

Il Giudice dell'esecuzione all'udienza del 09/03/2021 (proc. R.G.R.I. n. 25/2019) disponeva la riunione del fascicolo R.G.E.I. 61/2021 al fascicolo n. R.G.E.I. 25/2019

### Modalità di presentazione dell'offerta

#### Ai sensi dell'art. 571 c.p.c.:

1) chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a presentare domanda di partecipazione, personalmente o a mezzo di legale munito di procura speciale;

2) **le offerte di acquisto**, le quali sono irrevocabili, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c., dovranno essere depositate con marca da bollo di € 16,00 in busta chiusa, entro **le ore 13,00 del giorno 21/08/2024**, ovvero il giorno precedente la data fissata per l'udienza di vendita, presso lo studio del professionista delegato avv. Palmira Elena Di Luca, in Isernia, via E. De Nicola, 7;

3) all'esterno della busta dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che potrà essere anche differente dall'offerente) il nome del Giudice dell'Esecuzione, il nome del Professionista delegato e la vendita: nessuna altra indicazione e/o riferimento dovrà essere indicato sulla busta, salvo l'ora e la data di ricezione, da apporsi a cura del ricevente;

#### 4) **l'offerta dovrà contenere:**

a) il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fax o e-mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile

**(non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);**

- b) se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) se l'offerente agisce quale 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 ne giustifichi i poteri
- e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato di € 81.000,00, a pena di esclusione;
- g) i tempi e le modalità di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che devono, in ogni caso, essere effettuati entro 120 gg dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare o accredito su conto corrente (presso l'istituto di credito individuato e i cui dati saranno forniti dal professionista delegato)
- h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
- i) nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti una fotocopia di un documento d'identità dell'offerente ed **un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Isernia Procedura esecutiva n. 25/2019", per un importo pari al 10% (dieci) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato saldo prezzo;**
- l) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- m) l'offerta è inefficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base o se l'offerente non presta la cauzione nella misura indicata.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Le buste saranno aperte nel giorno sopra fissato alla presenza degli offerenti e delle parti in giudizio presso lo studio del professionista delegato avv. Palmira Elena Di Luca, in Isernia, via E. De Nicola, 7;

Ai sensi degli artt. 572, 573 e seguenti c.p.c. :

- 1) in caso di unica offerta, se essa è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, il sottoscritto delegato è autorizzato ad aggiudicare il bene ad unico offerente;
- 2) se il prezzo offerto è inferiore al 75% del base, sarà il professionista delegato, ove ritenga che non sia possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., a valutare se dar luogo o meno alla vendita;
- 3) se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss c.p.c.
- 4) se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà sulle stesse ex art. 590 c.p.c., con successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione;

5) in caso di pluralità di offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c , si procederà alla gara sull'offerta più alta, da svolgersi a mezzo rilanci verbali ogni 60 secondi (**con un rilancio minimo non inferiore ad € 1.080,00 pari al 2% del prezzo base**) con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta;

6) se sono state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito di gara, non viene raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione del bene al creditore istante ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; tutti gli offerenti dovranno dichiarare il proprio domicilio nel comune di Isernia, in difetto, le comunicazioni relative verranno eseguite presso la cancelleria;

7) l'aggiudicatario deve corrispondere il saldo/prezzo entro e non oltre 120 gg dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, mediante deposito presso lo studio del delegato alla vendita di assegno circolare non trasferibile intestato alla "*Procedura esecutiva n. 25/2019 RGE*", in caso di mancato versamento del saldo/prezzo entro il termine indicato, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

8) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita dandone esplicita comunicazione al professionista delegato e depositando presso lo studio dello stesso copia del relativo contratto ai fini della sua indicazione nel decreto di trasferimento, in tal caso le somme dovranno essere erogate, sempre entro il termine di gg 120, direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato alla "*Tribunale di Isernia - Procedura esecutiva n. 25/2019 R.G.E.*";

9) unitamente al saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà versare l'importo necessario (che verrà comunicato dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione) a coprire tutti i costi a suo carico, vale a dire i costi tributari e di trasferimento, costi di cancellazione, costi relativi ed eventuale attività di liberazione, eventuali costi catastali derivanti dalla sussistenza di discrasie tra lo stato di fatto e quello catastale;

10) 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 a, a corpo e non a misura; eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

11) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 dall'eventuale necessità di adeguamento d'impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati e, anche se occulti, e, ad ogni modo, non evidenziati in perizia) non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni del prezzo;

12) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ed ipoteche e da trascrizioni di pignoramento e sequestri che saranno cancellati a cura della procedura, salvo che l'aggiudicatario non intenda espressamente dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;

13) se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo diverso esonero, dal custode giudiziario;

14) la vendita si perfeziona nel momento dell'emissione del decreto di trasferimento, la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento che non potrà essere pronunciato prima del versamento del saldo - prezzo di aggiudicazione e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

### **Modalità di pubblicazione**

Il presente avviso, la perizia dell'esperto, l'ordinanza di vendita e gli allegati potranno essere consultati e scaricati sui siti internet Tribunale di Isernia [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ovvero chiesti al professionista delegato; il seguente avviso sarà, altresì, pubblicato per estratto almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita sui quotidiani: Quotidiano del Molise e Newspaper.

**Isernia, 23 maggio 2024**

**Il Professionista Delegato  
Avv. Palmira Elena Di Luca**