

TRIBUNALE DI ISERNIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n. 7/2014 R.G.E.

Avviso di vendita immobiliare senza incanto
VI° Esperimento

L'avv. ERIKA DECINI, con studio in Isernia alla Via Umbria n. 26/b, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Isernia, ad effettuare le operazioni di vendita immobiliare nell'esecuzione n. 7/14 RGE

AVVISA

che il giorno **4 settembre 2024** alle ore 16.00 presso il suo studio in Isernia, alla Via Umbria n.26/b, avrà luogo la vendita senza incanto del seguente bene immobile, in un unico lotto e per la piena proprietà, sito nel Comune di Civitanova del Sannio (IS), :

- Fabbricato sito nel Comune di Civitanova del Sannio (IS), in via Trieste n. 55, censito in Catasto al foglio n. 32, particella n. 391, sub 1, piano T, categoria A/6, classe 3, vani 4.5, rendita € **144.09**.

Descrizione dell'immobile

Unità immobiliare sita nel Comune di Civitanova del Sannio (IS), alla Via Trieste n.55, circa 150 m. dal Municipio. L'immobile risulta essere in buone condizioni interne per la parte adibita ad abitazione mentre i depositi sono lasciati a struttura grezza con tuttavia evidenze architettoniche importanti(voltine in pietra).

Il fabbricato è autonomo, anche se strutturalmente risulta in aderenza ad altra ditta, privo di condominio, con accesso dalla Via Trieste e si accede al piano seminterrato da terreno privato anche esso su via Trieste.

L'immobile è strutturato su tre livelli, costituito da piano seminterrato, piano terra e primo piano. Risulta composto da: 1) PIANO TERRA: Loggia, terrazzo di ingresso, bagno, cucina, soggiorno-pranzo, balcone; 2) PIANO PRIMO:Camera da letto matrimoniale; 3) PIANO SEMINTERRATO PRIMO: Camera da letto singola, deposito; 3)PIANO SEMINTERRATO SECONDO: Deposito – fondaco

L'immobile, quindi, consta di una zona giorno al piano terra e zona notte posta al piano primo e seminterrato primo connessi mediante scale interne. Depositi ai piani seminterrati.

Presenta le seguenti superfici lorde: PIANO TERRA -MQ 84,98; PIANO PRIMO – MQ 31,19; PIANO SEMINTERRATO PRIMO – MQ 86,92, PIANO SEMINTERRATO SECONDO MQ 44,47 oltre MQ 17,09 per BALCONI E TERRAZZI, **PER UN TOTALE DI MQ 264,65**.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Civitanova del Sannio (IS) al foglio n. 32 particella 391 sub 1 – piano Terra, 1, S1 – Cat. A/6 classe 3 vani 4,5, superficie catastale non riportata, confinante in aderenza con le seguenti ditte: part. 392 (altra ditta) e strada comunale Via Trieste

Il C.T.U. incaricato dal Tribunale fa presente, in perizia, che non è stato possibile valutare le consistenze catastali lorde con le consistenze superficiali rilevate in loco in data 28.03.2015, in quanto assente in catasto la planimetria del bene pignorato, ma è stato possibile verificarle con i grafici presenti all'ufficio tecnico comunale.

Sono state rilevate delle difformità per quanto attiene ad alcuni aspetti della distribuzione interna, secondo gli allegati grafici in possesso dall'ufficio comunale del Comune di Civitanova del Sannio (IS) che vengono qui di seguito delineati:

- 1) Piano Seminterrato Primo: si riscontra che la camera singola rilevata è stata ricavata da una superficie più ampia, inserendo un muro divisorio non indicato nei grafici ricevuti dall'ufficio tecnico comunale ed inoltre la finestra esterna della camera si trova in una posizione diversa rispetto a quella indicata negli stessi grafici ricevuti.

- 2) Piano Terra: in questo piano, il bagno rilevato risulta essere collegato alla cucina, mentre dai grafici ricevuti dall'ufficio tecnico comunale la porta di connessione è assente e risulta comunicante direttamente con il terrazzo d'ingresso; all'interno del soggiorno – pranzo mancano i muri divisorii indicati nei grafici ricevuti ed inoltre è presente un foro di collegamento, che attraverso una scaletta metallica, consente il collegamento con la camera singola ricavata al livello inferiore (piano seminterrato primo), tale foro non risulta indicato nei grafici ricevuti dall'ufficio tecnico comunale.
- 3) Piano Primo: Su questo piano risultano chiuse due finestre, con pannelli in cartongesso posizionati all'interno della camera, in linea con le pareti.

Iscrizione, trascrizioni e pignoramenti:

Trascrizione del 11.09.2002 – Registro particolare 3037 – Registro generale 3541 Rep. 45364 del 7/09/2002; Atto tra vivi – Donazione. Iscrizione del 11/09/2012 – Registro particolare 223 – Registro Generale 3420 rep. 24563 del 17/05/2012. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo; Trascrizione del 27/02/2014 registro particolare 584 Registro Generale 709 rep. 69/2014 del 23/01/2014 – Verbale di pignoramento immobiliare.

Si evidenzia che l'immobile risulta occupato dalla famiglia del debitore esecutato.

Dal punto di vista della regolarità edilizia ed urbanistica, il CTU rileva che dalle verifiche richieste all'Ufficio Tecnico del comune di Civitanova del Sannio (IS) è stato possibile ritrovare carteggio planimetrico dell'immobile in esame solo presso l'ufficio tecnico comunale ma non presso il catasto. Assenti tuttavia concessioni edilizie, varianti successive, né tantomeno esiste il Certificato di Agibilità/Abitabilità in quanto il fabbricato risulta essere di vecchia data.

Si precisa che i dati urbanistici e catastali, nonché relativi alle condizioni di fatto degli immobili innanzi descritti, sono stati estratti dalla perizia tecnica di stima redatta dal C.T.U. incaricato dal Tribunale di Isernia, geom. (*omissis*), depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari in data 18/05/2015 e disponibile, per le necessarie consultazioni, presso il richiamato Ufficio Giudiziario.

Prezzo base: € 43.600,41 (euro quarantatremilaseicento/41)

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili, meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore depositata in atti e pubblicata sui siti di cui infra, 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 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, sarà a carico dell'aggiudicatario;

La liberazione dell'immobile, se occupato 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.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La vendita dei beni sarà regolata nel seguente modo:

1) Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere depositate presso lo studio dell'avvocato Erika Decini, in Isernia alla Via Umbria n. 26/b, in busta **chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita**. Sulla busta dovrà 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 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 delle somme in deposito.

2) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/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**), il quale dovrà anche 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;
- i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato per ciascun lotto nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti una fotocopia del documento di identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile intestato a “**Tribunale di Isernia - Proc. Es. Imm. RGE 7/2014 - Avv. Erika Decini**” per un importo pari al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto per ciascun lotto, a titolo di cauzione. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese;

4) 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 dell'immobile indicato nell'avviso di vendita;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata per l'importo e con le modalità su indicate;

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3, c.p.c.. 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 c. 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).

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 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 quarto c.p.c.). **Se la gara non può avere luogo per mancanza** di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a favore del miglior offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Tuttavia, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base, il delegato darà luogo all'aggiudicazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione (art. 573 comma secondo c.p.c.).

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita **nel termine di 90 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 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 con incanto.**

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO

- A) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione versata) dovrà essere versato nel termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva mediante bonifico sul conto corrente intestato a: **“Tribunale di Isernia – Proc Es. Imm. RGE 7/2014 - Avv. Erika Decini”**
- B) Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto 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 dal soggetto mutuante con bonifico sul conto corrente della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato la relativa nota di iscrizione di ipoteca che, unitamente al decreto di trasferimento, sarà presentata al Conservatore dei Registri Immobiliari per la trascrizione. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 c.p.c., ultimo comma, il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre al Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente formula: *“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 di ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che il soggetto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente al mutuante stesso senza aggravio di spese per la procedura;
- C) 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 del saldo del prezzo che a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

PUBBLICITA' LEGALE

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

1. **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 a copia dell'ordinanza ed alla perizia di stima sul portale www.astalegale.net e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net ;
2. **pubblicazione per estratto** sul quotidiano regionale “ **Il Quotidiano del Molise**”, pagina di Isernia, almeno 45 giorni anteriori alla vendita;
3. **pubblicazione per estratto** sul free press dedicato al Tribunale di Isernia – Newspaper Aste Tribunale di Isernia;
4. **pubblicazione** mediante inserimento, almeno 50 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte, dell'avviso di vendita sul **portale delle vendite pubbliche**;
5. **affissione** per tre giorni consecutivi all'albo del Tribunale di Isernia.

Per tutto quanto non previsto ed esplicito nel presente avviso, si richiamano le vigenti norme di legge.

Si avvisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute dinanzi al Giudice dell'Esecuzione o presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, saranno espletate dal professionista delegato presso il suo studio in Isernia alla Via Umbria n. 26/B. Ulteriori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti presso il professionista delegato al seguente numero: 340 – 3325077 ovvero essere rinvenute sui siti Internet www.tribunalediisernia.net e www.astalegale.net, ove sono pubblicati, per esteso, il presente avviso, la relazione di stima e gli allegati di essa.

Isernia, 10 giugno 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Erika Decini