

TRIBUNALE DI ISERNIA
Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
Procedura esecutiva R.G.E. n 11//2018

Avviso di vendita immobiliare
XI Esperimento senza incanto
Delegata alle vendite: Avv. Mariagrazia Bove
Via Tiegno nr.3- 86170 Isernia
e-mail: mariagrazia_bove@yahoo.it
pec: avvmaria Grazia.bove@pecavvocatiisernia.it

L'avv. Mariagrazia Bove vista l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 20 marzo 2021, nella quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 11/18, sono state delegate al sottoscritto avvocato le relative operazioni di vendita ed alle ulteriori e consequenziali attività in relazione alla procedura esecutiva immobiliare sopra indicata; visti gli articoli 569, 571, 576 e 591 bis C.P.C. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche; ritenuto necessario; fissa la vendita degli immobili pignorati e

COMUNICA

Che il **giorno 5 agosto 2025 alle ore 10:00 (dieci) e seguenti**; presso lo studio dello stesso professionista, in Isernia alla Via Tiegno nr. 3, si svolgerà la vendita senza incanto in unico lotto del bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Arch. Fabio La Posta allegata al fascicolo dell'esecuzione e pubblicata sul sito internet www.astalegale.net e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si rinvia espressamente per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri di qualsiasi titolo gravanti sul seguente bene: immobili sito **nel Comune di Frosolone, Via Teste n. 2 e s.n.c.** messi in vendita per il **prezzo base stabilito**(con riduzione del valore d'asta come da provvedimento del G.E. dell' 8 aprile 2025) in:

€.180.000,00 per il quarto lotto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

QUARTO LOTTO

IMMOBILI 4,5,6,7 (INDIVISIBILI).

IMMOBILE 4, **fabbricato commerciale** piano T-S1, foglio 69, p.lla **512, sub 7** e p.lla **927, sub 3 graffate**, cat. D8, rendita catastale €10.342

IMMOBILE 5, **lastrico solare**, p.1°, mq. 185, foglio 69, p.lla **512, sub 9** e p.lla **927, sub 5 graffate**.

IMMOBILE 6, **unità in corso di costruzione**, S1 foglio 69, p.lla 927, sub 2.

IMMOBILE 7, **unità in corso di costruzione**, piano 1, foglio 69, p.lla **512, sub 8** e p.lla **927, sub 4 graffate**

ASPETTI URBANISTICI.

Dalla relazione di consulenza tecnica del 21 marzo 2019 si rilevano le seguenti informazioni.

Gli immobili oggetto della vendita si trovano al di fuori del centro abitato di Frosolone, in particolar modo lungo la strada Sp 42 che conduce a Campobasso, in zona artigianale: qui, difatti, sorgono insediamenti produttivi, nonché attività ristorative e turistico ricettive. Il complesso immobiliare è derivato nel corso degli

anni, da un ampliamento del fabbricato principale, adibito a pizzeria e ristorante, nonché, ai piani superiori, ad abitazione.

Nel corso degli anni si è proceduto alla presentazione di un progetto di ampliamento per la costruzione di un locale da adibire a celebrazione di eventi e cerimonie, implementando i servizi e le cucine.

E' dotato esternamente di un ampio piazzale a cui si accede dalla strada provinciale. Una scalinata consente di accedere al piano rialzato del ristorante.

(QUARTO LOTTO). IMMOBILE 4/1 (p.lla 512 sub 7). I locali in questione sono gli spazi a diretto contatto con il fabbricato esistente ed oggetto di ampliamento. Costituiscono il collegamento tra la sala cerimonie ed il locale pizzeria ristorante.

IMMOBILE 4/2 (p.lla 927 sub 3). Locale cerimonie/sala rappresentanza. Locale con ottime finiture, il cui valore architettonico aggiunto è rappresentato dalla copertura a vista ed a falde in legno lamellare a vernice di colore bianco. Nel complesso l'ambiente è in ottimo stato di conservazione e porta evidenti e chiari segni delle opere di recente rinnovamento dell'intera struttura ricettiva.

IMMOBILE 5. Lastrico solare, terrazzo di copertura dell'immobile 1, sede delle servitù del locale ristorante.

IMMOBILE 6. Piano interrato del locale cerimonie di cui all'immobile 5. Attualmente utilizzato come deposito come deposito e locali pompe, locali celle frigorifere. Lo spazio è impegnato da tramezzature per cui non è stata comunicata ad oggi alcun inizio attività. Non risultano segnalati e dunque in regola sotto gli aspetti urbanistico-catastali. Il pavimento è in cemento industriale di colore rosso, ben eseguito. Vani controsoffittati.

IMMOBILE 7. Immobile sul piano terrazzo, in corso di costruzione. Risultano realizzati i lavori di copertura con struttura in legno lamellare, le partizioni e gli infissi esterni. Pavimentazione in gres porcellanato. Spazi allestiti come spazi ricettivi e di ristoro, per circa 168 mq. Locali cucina perfettamente funzionanti, serviti dal montacarichi dai piani inferiori.

Sulla descrizione degli immobili nonché sulla destinazione urbanistica, si rinvia all'elaborato peritale ed alla allegata certificazione.

Sul bene oggetto di vendita non risultano diritti demaniali di superficie, di servitù pubbliche, né usi civici.

L'immobile 3 (locale commerciale) identificato in catasto al foglio 69, p.lla 512, sub 5, è stato valutato in €. 279.132,00 (dico euro duecentosettantanovemilacentotrantadue).

L'immobile 4 identificato in catasto: (locale filtro/deposito) al foglio 69, p.lla 512, sub 7;(terrazzo) al foglio 69, p.lla 927, sub 3 (terrazzo-porticato accesso struttura-locale cerimonia) è stato valutato €.659.770,00 (euro seicentocinquantanovesettecentosettanta).

L'immobile 5 (lastrico solare) identificato in catasto al foglio 69, p.lla 512, sub 5 graffate, è stato valutato in €. 19.662,40 (euro diciannovemilaseicentosessantadue/40);

L'immobile 6 (unità in corso di costruzione) identificato in catasto al foglio 69, p.lla 927, sub 2, è stato valutato in €.168.463,00 (euro centosessantottomilaquattrocentosessantatre)

L'immobile 7 (unità in corso di costruzione) identificato in catasto al foglio 69, p.lla 512 sub 8 e p.lla 927, sub 4 graffate, è stato valutato €.59.962,40 (euro cinquantanovemilanovecentosessantadue/40).

Il prezzo base della vendita è fissato nel seguente importo:

LOTTO 4: € 180.000,00 (dico euro centoottantamila)

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita. 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 e lo pseudonimo (o il motto) apposti sulla busta e rilascerà ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'offerta.

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 andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi all'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 ne giustifichi i poteri. In caso 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 del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- 3) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
- 4) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 5) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori.

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti:

- una fotocopia di un documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale o della copia autentica della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo procuratore legale, cioè avvocato;
- 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;
- un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura esecutiva per un importo pari al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto, a titolo di cauzione. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese.

Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571, co 2 c.p.c.:

- a) le offerte per oltre il termine fissato nell'avviso di vendita;
- b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate.

L'offerta presentata è **irrevocabile**, salvo i casi previsti dall'art. 571, co 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 base d'asta sopra indicato, 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 co 3 c.p.c.) e previa autorizzazione del G.E.

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei lor avvocati, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita.

Qualora siano state presentate **più offerte valide**, si procederà GARA FRA GLI OFFERENTI sulla base dell'offerta più alta con rilanci minimi, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, compreso il primo, **obbligatorio**, non inferiore al 2% del prezzo base, con arrotondamento all'unità di euro. Il bene verrà definitivamente aggiudicato 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 aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a favore del migliore 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 del 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 di 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, 2° c., 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.

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.

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.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO. Il creditore che è rimasto assegnatario in 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) 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 il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo: che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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 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 ;
- 2) Gli immobili sono 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;
- 3) La liberazione degli immobili, 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;
- 6) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale di Isernia per 3 giorni consecutivi, pubblicato per estratto per una sola volta sulla pagina locale (Isernia) del quotidiano regionale " Il Quotidiano del Molise", pubblicato per estratto sul free press dedicato al Tribunale di Isernia- Newspaper Aste Tribunale di Isernia, nonché inserito sui siti internet www.astalegale.net ; www.tribunalediisernia.net (unitamente all'ordinanza di delega de G.E. e alla perizia del C.T.U.) e garantendo che tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno della gara intercorreranno almeno di 45 giorni.

Isernia, 10 aprile 2025

Avv. Mariagrazia Bove

