

TRIBUNALE DI ISERNIA
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N 1/2020
LIQUIDATORE DOTT.SSA CLEMENTINA GIANFRANCESCO
G.D: DOTT. A. COLARUOTOLO

AVVISO DI VENDITA
SECONDO ESPERIMENTO

La dott.ssa Clementina Gianfrancesco, con studio in Isernia alla Viale dei Pentri n. 299, dottore commercialista dell'Ordine di Isernia, nominato liquidatore presso il Tribunale di Isernia, per le procedure di vendita e consequenziali nella liquidazione del patrimonio rubricata al n° R.G. 1/2020 premesso che il programma di liquidazione prevede la vendita dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Pesche e nel Comune di Capracotta (IS) nei seguenti lotti:

LOTTO 1 FABBRICATO A

Piena proprietà per la quota di 1.000/1.000 dell'immobile sito nel comune di Pesche al Viale Ippocrate snc piano terra. Identificato in catasto fabbricati: al foglio 21 particella n. 589, sub 1 categoria catastale D/7 rendita euro 7.145,00 proprietà 1/1.

PREZZO DI BASE D'ASTA: Euro 701.250,00

L'immobile di cui trattasi è ubicato nel comune di Pesche (IS) al piano terra di un immobile adibito ad opificio a ridosso della frazione di "Murelle", ubicata a valle rispetto al nucleo urbano del comune di Pesche in un contesto urbano di espansione sia residenziale che produttiva. L'immobile è accessibile dalla strada comunale.

L'immobile oggetto della vendita immobiliare è parte integrante di un fabbricato a destinazione produttiva con annessa abitazione, così descritto: il piano terra (foglio 21 p.la 589 sub 1) è adibito a opificio industriale con relativi uffici e servizi. L'immobile è composto da due blocchi principali ed è dotato di uno spazio antistante ad uso esclusivo come corte esclusiva. L'immobile dispone di diversi ingressi, tre per l'opificio, uno nella zona filtro centrale, uno per la zona uffici.

Il perito ha asseverato il buono stato di fattura delle finiture sia interne che esterne, con possibilità, di utilizzo immediato dell'immobile.

La consistenza dell'immobile oggetto di vendita è di mq. 1.089,05 lordi e di mq.691,95 della corte esclusiva; per una migliore descrizione si rinvia alla relazione di stima dell'esperto presente in atti.

Stato di occupazione: attualmente l'immobile non risulta essere utilizzato e/o occupato.
Regolarità urbanistica/conformità: L'immobile è ubicato in zona D1 "Piccole Industrie" del vigente P.R.G.

La costruzione dell'immobile risale al 2002 con le seguenti autorizzazioni: a) pratica edilizia 31/2001 (concessione originaria), b) pratica edilizia 47/2004(condono), c) pratica edilizia 44/2005 (proc. SUAP n.65/2005), d) pratica edilizia 26/2008 (proc.SUAP n.58/2008). *L'immobile risulta essere regolarmente accatastato tuttavia è sprovvisto del certificato di agibilità.*

LOTTO 2 FABBRICATO B

Piena proprietà per la quota di 1.000/1.000 dell'immobile sito nel comune di Pesche alla Viale Ippocrate n 6 piano primo. Identificato in catasto fabbricati: al foglio 21 particella n. 589, sub 2 categoria catastale A/2 rendita euro 800,51 proprietà 1/1.

PREZZO DI BASE D'ASTA: Euro 210.000,00

L'immobile di cui trattasi è ubicato nel comune di Pesche (IS), al primo piano di un immobile adibito ad opificio a ridosso della frazione di "Murelle". L'immobile oggetto della vendita immobiliare è costituito da una civile abitazione.

Il perito ha asseverato il buono stato di fattura delle finiture sia interne che esterne, con possibilità, di utilizzo immediato dell'immobile.

La consistenza dell'immobile oggetto di vendita è di mq. 265 circa lordi; per una migliore descrizione si rinvia alla relazione di stima dell'esperto presente in atti.

Stato di occupazione: attualmente l'immobile risulta essere utilizzato dal debitore.
Regolarità urbanistica / conformità: La costruzione dell'immobile risale al 2002 con le seguenti autorizzazioni: a) pratica edilizia 31/2001 (concessione originaria), b) pratica edilizia 47/2004(condono), c) pratica edilizia 44/2005 (proc. SUAP n.65/2005), d) pratica edilizia 26/2008 (proc. SUAP n.58/2008). *L'immobile risulta essere regolarmente accatastato tuttavia è sprovvisto del certificato di agibilità.*

LOTTO 3 FABBRICATO C

Piena proprietà dell'Immobile identificato al catasto fabbricati, Comune di Capracotta, foglio 14 particella n. 39, sub 5 categoria catastale A/4 rendita euro 154,94 proprietà 1/1

e dell'unità identificata al catasto fabbricati, Comune di Capracotta, foglio 14 particella n. 39, sub 4 categoria catastale c/2 classe 3 rendita euro 157,00 proprietà 1/1.

PREZZO DI BASE D'ASTA: Euro 55.500,00

L'unità immobiliare nel suo complesso è costituita da piano primo e piano terra sviluppa una superficie lorda di circa 94 mq, è ubicata in Via Santa Maria di Loreto n. 89.

Per comodità commerciale è stato individuato nel sub 4 e 5 del foglio 14, particella 39.

In riferimento alla categoria catastale ha destinazione d'uso per una parte magazzino e locale di deposito e per l'altra come abitazione di tipo popolare. Nella perizia si legge "si riscontra un discreto stato di fattura delle finiture sia interne che esterne, con possibilità allo stato di utilizzo immediato. Si evince che il fabbricato è in buono stato inoltre risulta che il bene è stato oggetto di interventi edilizi di cui non risultano autorizzazioni alcune e pertanto la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, sprovvisto dei titoli autorizzativi relativi agli ultimi interventi così come accertato".

LOTTO 4 FABBRICATO D

Piena proprietà per la quota di 1/2 dell'immobile sito nel comune di Capracotta in Via Monte Capraro snc piano T, a ridosso della parte antica del paese. Identificato in catasto fabbricati: al foglio 14 particella n. 81, sub 1 categoria catastale c/1 classe 1 rendita euro 329,71;

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 11.250,00

Il bene, come si legge nella perizia di stima in atti, è regolarmente accatastato e conforme allo stato di fatto e di diritto è ben distribuito e appare in buone condizioni. Attualmente è utilizzato come laboratorio. L'immobile dispone di due accessi e di un piccolo bagno sviluppa una superficie lorda di mq 51,71.

L'immobile come si legge nella perizia di stima ha un normale stato di fattura delle finiture sia interne che esterne, con possibilità di utilizzo immediato per la quota di proprietà naturalmente dopo che l'intera unità immobiliare sarà frazionata.

CONDIZIONI DI VENDITA

- a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;
- b) 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;
- c) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di vendita;
- d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura;
- e) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il liquidatore procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet portale www.astalegale.net e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net;
- g) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- h) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della

procedura, possono essere fornite dal liquidatore in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

MODALITA' DELLA VENDITA VENDITA SENZA INCANTO - SECONDO ESPERIMENTO

Il giorno 01.09.2026 **alle ore 16,00** presso lo studio della dott.ssa Clementina Gianfrancesco sito in Isernia alla Viale Dei Pentri 299, avverrà il **SECONDO esperimento di vendita senza incanto degli immobili sopra descritti in quattro lotti** ai prezzi base innanzi indicati.

Le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato entro e non oltre **le ore 13:00 del giorno precedente alla data fissata per il loro esame e per la vendita**, (nella fascia oraria dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle 16:00 alle 18:00 dei giorni lavorativi, ad eccezione del sabato)

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

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 liquidatore 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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato 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;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, **a pena di inefficacia**

dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di 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.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, intestato a **"Procedura Liquidazione del patrimonio RG. 01/2020 Tribunale Isernia"** di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, 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.:

e) le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita;

f) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo dell'immobile indicato nell'avviso di vendita;

g) le offerte non accompagnate da cauzione prestata per l'importo e con le modalità su indicate.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. 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 liquidatore** ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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'acquisito del medesimo bene 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 ~~ad~~ **ad** 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.

TERMINI PER IL 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 originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), 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'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 liquidatore mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. 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 liquidatore, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
3. 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 al notaio per l'atto di vendita. 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 successivamente all'aggiudicazione. Il liquidatore depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo nonché 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.

Maggiori informazioni e qualsiasi altro dettaglio in ordine al bene in vendita, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dalla dott.ssa Clementina Gianfrancesco – Tel. e Fax 0865299641 – e-mail: c_gianfrancesco@hotmail.com – PEC: c_gianfrancesco@odcec.legalmail.it, oppure consultando i siti internet agli indirizzi www.portaleaste.com e www.tribunalediisernia.net.

Isernia, 19 MARZO 2026

Il Liquidatore
Dott.ssa Clementina Gianfrancesco

