

**TRIBUNALE CIVILE DI ISERNIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 11/2023**  
**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DR. VITTORIO COBIANCHI BELLISARI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**PROCEDURA NON TELEMATICA**  
**TERZO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto dott. Pasquale Pirraglia, con studio in Isernia (IS) in Via Giovanni Palatucci n. 6/B, 1° piano, tel. 0865/299336, e-mail: pasquale\_pirraglia@libero.it, pec: pasquale.pirraglia@pec.it, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Isernia alle operazioni di vendita ed alle attività successive nella procedura esecutiva immobiliare 11/2023 r.g.e.i.

**AVVISA**  
**ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.**

**CHE IL GIORNO 7 FEBBRAIO 2025, ALLE ORE 17,00 DAVANTI AL SOTTOSCRITTO PROFESSIONISTA NEL PROPRIO STUDIO SITO IN ISERNIA, VIA GIOVANNI PALATUCCI N. 6/B, AVRA' LUOGO IL TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO IN UNICO LOTTO DEL SEGUENTE BENE IMMOBILE AL PREZZO BASE INNANZI INDICATO**

**LOTTO UNICO**

- Immobile sito in Venafro (IS) in Via Luca Giordano n. 14-16, e precisamente un locale per uso commerciale su un livello (Piano Terra), di consistenza 96 mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, identificato al catasto fabbricati del Comune di Venafro (IS) come segue: foglio 18, mappale 1006, subalterno 16, categoria C/1, classe 3, superficie 108 mq, posto al piano T, rendita € 2.379,83;

**Prezzo base d'asta: € 84.800,00 (euroottantaquattromilaottocento/00)**

**Offerta minima: € 63.600,00 (eurosessantatremilaseicento/00)**

**Rilancio minimo 2% del prezzo base asta € 1.696,00 (euomilleseicentonovantasei/00)**

**Stato di occupazione:** l'immobile pignorato ai fini della procedura si considera occupato, da terzi e da beni mobili appartenenti ai terzi medesimi, aventi titolo opponibile alla procedura. In particolare, l'immobile è detenuto sulla base di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, della durata di anni 6+6, stipulato in data 31/10/2019, registrato in data 07/01/2020 (anteriormente al pignoramento) con decorrenza 01/01/2020 e prima scadenza contrattuale al 31/12/2025. Quindi il contratto, per la sua tipologia, salvo disdetta alla scadenza dei primi 6 anni (31/12/2025) da parte del locatore/aggiudicatario nei casi tipizzati dalla legge, si rinnoverà in automatico (art. 28 legge 27 luglio 1978, n. 392), e senza possibilità di disdetta per il Custode.



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### Ubicazione

L'immobile oggetto di pignoramento è individuato in n. **1 Lotto (LOTTO UNICO)**, sito nel Comune di Venafro (IS), in zona semicentrale prevalentemente residenziale, precisamente ubicato in Via Luca Giordano n. 14-16, al piano Terra, Scala Unica, all'interno di un condominio denominato Condominio Giordano. Tale immobile è censito al Foglio 18, P.lla 1006 sub 16, Categoria C/1, (negozi e botteghe), con Rendita Catastale € 2.379,83, facente parte del Catasto dei Fabbricati della Provincia di Isernia. L'accesso al locale è possibile dall'area di pertinenza antistante il fabbricato e adiacente a Via Luca Giordano a transito unico. L'immobile comprende quindi anche l'area di pertinenza comune condominiale. L'occupazione degli spazi del locale è asservita alle esigenze dell'attività che viene svolta al suo interno, e sono presenti due ripostigli e due bagni.

### Caratteristiche costruttive e finiture

Il fabbricato è risalente ai primi anni 80 ed è caratterizzato da una estetica con pareti esterne intonacate bianche di cui una finestrata con esposizione ovest, una cieca esposta a sud, quella provvista dei due ingressi su Via Luca Giordano con esposizione est e la quarta adiacente al corpo scala della palazzina. La struttura è in cemento armato, realizzata nel periodo successivo alla Legge del 06/11/71 n° 1086, è provvista di deposito strutturale con prot. n° 1293/144 del 18/04/1984 e presenta i tipici solai in latero-cemento. Gli infissi sulla parete esposta a ovest sono in legno con vetro singolo provviste di veneziane a rullo a scomparsa in PVC, mentre le due vetrate con ingresso su Via Luca Giordano sono realizzate in alluminio anodizzato color testa di moro. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle quadrate in marmo di buona qualità in tutto il locale, fatta eccezione per i due w.c. realizzati con piastrelle di ceramica. Le finiture interne del locale si presentano buone e di recente realizzazione mentre l'intonaco interno è del tipo civile in buono stato di conservazione.

### Dotazione impianti tecnologici

L'impianto elettrico, del tipo a scomparsa, è completo di quadri elettrici, l'impianto d'illuminazione è realizzato con plafoniere di media qualità e con faretto a led. L'impianto idrico è presente anche se datato, l'impianto di riscaldamento, autonomo, è realizzato con pompa di calore con unità esterne.

### Conformità edilizia

Per la realizzazione ed uso dell'immobile oggetto di pignoramento sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi e certificati:

- Concessione edilizia n° 66/980 del 19/06/1980 (costruzione di un fabbricato per civile abitazione "tipo A");
- Concessione edilizia n° 96/1982 (sopraelevazione del fabbricato per civile abitazione "tipo A");
- Autorizzazione edilizia n° 381/1982 del 02/10/1982 (variante interna al fabbricato);
- Autorizzazione edilizia n° 8887/1984 del 19/03/1984 (variante interna al fabbricato);
- Certificato di collaudo del 18/04/1984 depositato al n. 1293/144;
- Certificato di conformità del 07/05/1984;
- Certificato di Abitabilità del 9/06/1984.



Dal punto di vista delle difformità urbanistico/edilizie/catastali, si rileva in particolare che in uno spazio ad uso ripostiglio è stato realizzato un bagno. Inoltre, sono state realizzate delle partizioni interne funzionali all'attività presente, non risultanti dalla planimetria, che non incidono sulla superficie commerciale, la cui rimozione può avvenire mediante pratica edilizia.

### **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**

#### **1 Vincoli esistenti sui beni pignorati**

##### **1.1 Vincoli territoriali:**

- 1.1.1 Vincolo paesistico-ambientale PTPAAV n° 6;
- 1.1.2 Vincolo di zona sismica di tipo 1 di cui alla Legge Regionale del 20/05/2004;
- 1.1.3 Vincoli artistici: Inesistenti;
- 1.1.4 Vincoli storici: Inesistenti;
- 1.1.5 Vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: Inesistenti.

#### **2 Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate in seguito a decreto di trasferimento:**

- 2.1 Iscrizione del 07/04/2014 nascente da Ipoteca volontaria;
- 2.2 Trascrizione del 02/05/2023 nascente da Verbale di Pignoramento immobili.

#### **3 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

- 3.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni: Inesistenti;
- 3.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Inesistenti;
- 3.3 Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: Inesistenti.

#### **4 Diritti demaniali:**

- 4.1 Superficie: Inesistenti;
- 4.2 Servitù pubbliche: Inesistenti.

### **Oneri Condominiali**

Dai riscontri avuti dal Condominio risulta, alla data del 04/11/2023:

- 1) che dall'esercizio chiuso al 31/12/2022 residua un debito a carico del debitore pignorato di euro 671,59 (euroseicentotantuno/59) che è stato oggetto di piano di rientro con rateizzazione mensile rispetto al quale, alla data del 04/11/2023 non sono state segnalate morosità;
- 2) che la quota ordinaria mensile di condominio che grava sull'immobile è pari ad euro 9,00 (euronove/00), pagata regolarmente dal conduttore;
- 3) che non vi sono delibere che prevedono lavori straordinari.

\*\*\*\*\*

I dati urbanistici e catastali, nonché relativi alle condizioni di fatto degli immobili innanzi descritti, sono stati principalmente estratti dalla perizia tecnica di stima redatta dal CTU (consulente tecnico d'ufficio) incaricato dal Tribunale di Isernia, depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari; l'elaborato è a disposizione di ogni interessato per le necessarie consultazioni sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net). Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale, o dal professionista delegato, a chiunque vi abbia interesse.



## DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto in bollo (marca da € 16,00) dovranno essere presentate in busta chiusa fino alle ore 13,00 del giorno 6 febbraio 2025, giorno che precede la data fissata per il loro esame e per la vendita, presso lo studio del professionista delegato dott. Pasquale Pirraglia, in Isernia, Via Giovanni Palatucci n. 6/B, 1 piano, tutti i giorni dalle ore 15,00 alle 19,00 (ad eccezione del giorno 06/02/2025 in cui le offerte potranno essere presentate dalla ore 10,00 alle ore 13,00), previo appuntamento telefonando ai numeri 320.8184777 - 0865.299336, o inviando una mail a pasquale\_pirraglia@libero.it. **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, utilizzando un registro che riprenda le modalità certificative dei registri delle somme in deposito.

### 2. 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 in regime di comunione dei beni vorrà escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione, dovrà dichiarare, già in sede di presentazione dell'offerta, di avvalersi di tale condizione, nel rispetto dell'art. 179 ultimo comma c.c. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) i dati identificativi del lotto e del bene, o dei lotti e dei relativi beni, per cui l'offerta è proposta;
- c) **l'indicazione del prezzo offerto per il lotto unico che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore base d'asta indicato per il lotto unico nell'avviso di vendita** (Per tale esperimento il valore base d'asta riportato nell'avviso di vendita è ridotto del 20% rispetto al valore base riportato nell'ordinanza del G.E.); 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, ivi compresi eventuali allegati, e dell'avviso di vendita.**

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti:

- a. copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b. originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato. Si precisa quindi che in caso di procura



rilasciata a soggetto diverso da procuratore legale, cioè di avvocato, l'offerta sarà esclusa, anche in virtù di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.;

c. 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.

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni, nonché, per il lotto unico per cui è presentata l'offerta, esclusivamente un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (l'assegno circolare dovrà essere inserito nella busta) di agenzia operante in Italia, intestato a "Tribunale di Isernia - RG 11/2023 EI - Dott. Pasquale Pirraglia" di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, per il lotto unico, 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 pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita;**
- b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo a base d'asta dell'immobile indicato nell'avviso di vendita, per il lotto unico;**
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata per l'importo e con le modalità su indicate.**

#### **5. 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 a base d'asta dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita per il lotto unico, 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'avviso di vendita per il lotto unico, 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. - 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).

#### **6. 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 per il lotto unico, 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 innanzi indicato per il lotto unico, 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 delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo



che il prezzo offerto sia inferiore al valore base d'asta stabilito nell'avviso di vendita per il lotto unico e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita. 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, 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..

#### **7. 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.

#### **8. 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.

#### **9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO**

Il creditore che è rimasto assegnatario a 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.

### **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 esecutiva 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'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del



prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

3. 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 delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "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 dell'ipoteca di cui all'allegata nota". 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 delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

4. 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 a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, per il lotto unico. 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 dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario 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. Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto alla produzione di dichiarazione antiriciclaggio resa ai sensi dell'art. 585 comma 4° del c.p.c., avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'articolo 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231.



**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.**

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
2. affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
3. 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 alla perizia di stima sul portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net);
4. pubblicazione per estratto sulla pagina locale (Isernia) di un quotidiano di informazione a diffusione locale da effettuarsi almeno 45 giorni anteriori alla vendita. Il detto estratto conterrà unicamente i seguenti dati: estremi della procedura, ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c., data e ora dell'eventuale incanto, nome e recapito telefonico, fax, e-mail del custode (ove diverso dal debitore), omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene, rinviando ai siti internet di cui *supra*;
5. pubblicazione per estratto sul free press dedicato al Tribunale di Isernia – Newspaper Aste Tribunale di Isernia. Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore (cfr. art. 490 ultimo comma c.p.c.). Detti adempimenti, ad eccezione di quelli indicati ai nn. 1 e 2 a cura del professionista delegato, saranno curati, in qualità di gestore unico e centro di fatturazione con pagamento diretto agli editori, da Astalegale.net s.p.a., alla quale il professionista delegato dovrà inviare l'avviso di vendita e la perizia di stima nelle seguenti modalità:

- via fax alla linea: 039 3309896 - via posta elettronica all'indirizzo: [procedure.isernia@astalegale.net](mailto:procedure.isernia@astalegale.net);  
- a mezzo posta o corriere espresso da spedire a: Astalegale.net s.p.a., piazza Risorgimento n. 1, 20841 Carate Brianza (MB), tel. 036 290761.

È rimessa alla volontà del creditore precedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, che dovranno all'uopo formulare apposita istanza, la pubblicazione, a cura del professionista delegato, per estratto dell'avviso di vendita sul periodico di informazione locale "ASTE giudiziarie del Molise e zone limitrofe", per la quale il professionista delegato dovrà rivolgersi ai seguenti recapiti: indirizzo di posta elettronica - [ediessedi@hotmail.it](mailto:ediessedi@hotmail.it); tel. 0874/686056.

È altresì rimessa alla volontà dei creditori, che dovranno a tal fine formulare apposita istanza, la pubblicazione, a cura del professionista delegato, dell'avviso per estratto sul quotidiano "Il Messaggero" (NAZIONALE, Metropoli e Casa) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti, non comparsi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c..

\*\*\*\*\*

Si precisa che il Garante per la protezione dei dati personali, con provvedimento del 7 febbraio 2008 in G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008, ai sensi dell'art. 154 comma 1 lettera c) del codice in materia di protezione dei dati personali, indica agli uffici giudiziari ed ai professionisti delegati alle operazioni





di vendita la necessità di non riportare, oltre che nell'avviso di vendita, nelle copie pubblicate delle ordinanze e delle relazioni di stima l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso; pertanto tali atti verranno pubblicati omettendo le generalità del debitore e di terzi.

### RENDE NOTO

- a)** che 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)** che 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)** che 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 del decreto di trasferimento;
- d)** che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e)** che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode 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)** che 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](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net);
- g)** che 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)** che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

### AVVERTE

**a.** che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della



scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

**b.** che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

**c.** che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicità non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicità non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile;

**d.** che qualora non venga versato al delegato il contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche nel termine assegnato il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.

\* \* \* \* \*

Ulteriori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti al sottoscritto professionista delegato dott. Pasquale Pirraglia con studio in Isernia, Via Giovanni Palatucci n. 6/B, tel. 0865.299336 - cell. 320.8184777, - E-mail: pasquale\_pirraglia@libero.it; PEC: pasquale.pirraglia@pec.it, oppure potranno essere acquisite sul Portale delle vendite pubbliche, sul portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net) ove sono pubblicati, per esteso, il presente avviso nonché la relazione di stima con tutti gli eventuali allegati. Si rinvia alla perizia di stima del CTU, unitamente agli eventuali allegati, per eventuali oneri e vincoli che gravano sull'immobile, e in relazione ad abusi sugli immobili anche non sanabili. Per tutto quanto non previsto si rinvia alle vigenti disposizioni di legge e alla ordinanza di delega.

Isernia, 21 novembre 2024

Il professionista delegato  
dott. Pasquale Pirraglia

