

Avv. Nicandro Biasiello  
Via Vittorio Emanuele III n. 22  
86079 VENAFRO (IS)  
Tel e fax 0865/909389  
Pec: avvnicandro.biasiello@pecavvocatiisernia.it

TRIBUNALE DI ISERNIA  
UFFICIO DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.102/2011 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

NONO ESPERIMENTO

Il sottoscritto avv. Nicandro Biasiello del Foro di Isernia, con studio in Venafro (IS) al Viale Vittorio Emanuele III n. 22, quale professionista delegato dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Isernia con ordinanza del 08 dicembre 2013, confermata in data 6 febbraio 2017, per le operazioni di vendita e consequenziali nella procedura esecutiva immobiliare sopra indicata,

RENDE NOTO

che il giorno **12 marzo 2025 alle ore 18:00** nei locali del proprio studio, si terrà la vendita senza incanto, in n. 2 lotti distinti, dei seguenti beni assoggettati ad espropriazione, ricadenti nel  
COMUNE DI FROSOLONE (IS)

DESCRIZIONE DEI LOTTI E DATI CATASTALI

**Lotto n. I**

a) parte del fabbricato per civile abitazione ubicato in Frosolone alla Via Filangieri -con ingresso principale al civico n. 77- costituito da appartamento al piano ammezzato (mq. 85), composto da una cucina/pranzo, due camere, un bagno, in buono stato di conservazione e manutenzione, con pavimenti in ceramica con motivi anni '70, pareti intonacate e infissi in legno con scuri interni con cantina al piano seminterrato (mq. 78 ), riportato nel N.C.E.U. del comune di Frosolone al foglio n. 60, p.lla n. 661, sub 11 e parti del piazzale asfaltato, antistanti al prospetto sud del fabbricato, beni censiti nel N.C.E.U. del comune di Frosolone al foglio n. 60, p.lle 696 ( di mq. 55) e n. 832 ( di mq. 33);

b) quota parte del terreno ricadente sempre nell'agro di Frosolone, alla località "Colle Nardi" identificato al foglio di mappa n. 69, p.lle nn. 7 (mq. 590 ), 1064 (mq. 761) e 1067 (mq. 174);

Detti beni sono meglio individuati come quota 1 nel progetto di divisione allegato, redatto dall'architetto Silvia Antonelli, al quale si fa espresso rimando

PREZZO BASE DELLA VENDITA

Il prezzo base della vendita del primo lotto è di € 30.000,00 (euro trentamila/00)

**Lotto n. II**

(venduto)

**Lotto n. III**

a) parte del fabbricato per civile abitazione ubicato in Frosolone alla Via Filangieri, costituito da n. 2 locali al piano terra, situati uno a destra e uno a sinistra dell'ingresso principale (civico n. 77), nelle due estremità opposte del fabbricato, con accesso diretto sulla via Filangieri, identificati nel N.C.E.U. del

comune di Frosolone al foglio di mappa 60, p.lla 661, il primo come sub. 10 (mq. 69) censito come C1 – negozio/bottega- le cui finiture si presentano buone, come lo stato di conservazione e manutenzione, ed il secondo come sub 12 (mq. 68), censito come deposito e con finiture mediocri ed in cattivo stato di manutenzione, e parte del piazzale asfaltato, antistante al prospetto sud del fabbricato, bene censito nel N.C.E.U. del comune di Frosolone al foglio n. 60 p.lla 662 (mq. 70);

b) quota parte del terreno ricadente sempre nell'agro di Frosolone, alla località "Colle Nardi" identificato al foglio di mappa n. 69, p.lle 1063 (mq. 276) e 1066 (mq. 651);  
Detti beni sono meglio individuati come quota 4 del progetto di divisione allegato, redatto dall'architetto Silvia Antonelli, al quale si fa espresso rimando

#### PREZZO BASE DELLA VENDITA

Il prezzo base della vendita del terzo lotto è di €. 30.000,00 (euro trentamila/00).

#### STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI IN VENDITA

I beni innanzi descritti sono occupati dai debitori esecutati

#### DATI URBANISTICI E CONSISTENZA DEI BENI

(Legge n.47 del 28.02.1985 integrata e modificata dal D.P.R. 6/6/2001, n. 380)

Circa l'intero fabbricato, da cui sono stati ricavati i lotti di cui sopra.

L'intero fabbricato, a destinazione residenziale/commerciale, è sito in zona centrale dell'abitato di Frosolone (IS) alla Via Filangieri, in catasto al foglio 60, particella 661 sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14 e sub 15, con ingresso ai civici 77, 79 e 75, rispettivamente per ciò che attiene all'accesso principale e a quelli inerenti il deposito ed il locale censito come negozio/bottega, con annesso piazzale, in catasto al foglio di mappa n. 60, p.lle 832, 662, 694, 695 e 696.

Non risultano pratiche edilizie presso il Comune di Frosolone inerenti al fabbricato (e quindi alle parti del fabbricato) oggetto di vendita di cui ai lotti 1, 2 e 3 innanzi indicate, posto che l'intero fabbricato è stato realizzato agli inizi dell'anno 1900, epoca in cui non si necessitava di alcun titolo autorizzativo per l'edificazione.

La costruzione, che con riferimento all'involucro ed alcune unità immobiliari si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, si sviluppa su due piani fuori terra per quanto riguarda il prospetto fronte strada e su quattro piani per ciò che attiene a quello prospiciente il piazzale interno. In ogni caso, si fa espresso rimando a quanto contenuto nelle relazioni tecniche redatte dal perito.

Circa l'intero terreno alla località "Colle Nardi" da cui sono stati ricavati i lotti di cui sopra.

Trattasi di terreno costituito da più particelle, edificabile, della superficie complessiva di mq. 2970, (già in Catasto al Foglio 69, p.lle 6 (mq. 910), 7 (mq. 590), 507 (mq. 240), 508 (mq. 1230) –particelle in parte soppresse a seguito di frazionamento-, ubicato nel quadrante sud-est del territorio comunale, in zona leggermente periferica rispetto al contesto urbano consolidato, dalla forma pressoché rettangolare con conformazione morfologica che segue il declivio della collina sulla quale è situato. Trattasi di terreno incolto con accesso diretto dalla S.S. n. 618 che lo costeggia. Sotto il profilo urbanistico, il bene si colloca all'interno della "Zona C" ( Residenziale Ampliamento Urbanistico) pertanto sono ammesse le costruzioni (sulla superficie minima del lotto di mq. 250) con destinazione sia di civile abitazione che di botteghe. In ogni caso, si fa espresso rimando a quanto contenuto nelle relazioni tecniche redatte dal perito.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

I beni tutti ed i singoli lotti sono meglio descritti nella perizia redatta dall'architetto Silvia Antonelli, intervenuto come perito estimatore dell'intero compendio nella causa di divisione dei beni intercorsa tra i proprietari -debitori e non- dei beni staggiti, depositata presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione e sui siti Internet: [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul [portale delle vendite pubbliche](http://portale.delle.vendite.pubbliche) 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 ed 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 e 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 libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e della procedura e le relative spese, unitamente ad ogni altro onere fiscale, saranno a carico dell'aggiudicatario. La liberazione degli immobili, se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, verrà disposta con decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

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

#### MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La vendita del bene sarà regolata nel presente modo:

Ciascun offerente dovrà depositare, presso lo studio del professionista delegato, entro le ore 13:00 del giorno precedente alla vendita la propria offerta di acquisto in bollo ed in busta chiusa. 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 motto) apposti sulla busta e rilascerà ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'offerta, utilizzando un registro che riprende le modalità certificative dei registri di somme e valori utilizzati dai notai;

- l'offerta dovrà contenere:

- 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico 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 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 giustifichi i poteri;
- 2) i dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione;

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

- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a: Tribunale di Isernia – numero della procedura esecutiva- nome del professionista delegato, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase, quale fondo spese.

Le buste contenenti le offerte verranno aperte nel giorno su indicato alla presenza degli offerenti.

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 prezzo base di vendita stabilito per il lotto, anche in caso di mancata 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 di vendita, la stessa verrà accolta se non sono presentate istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c e se il professionista delegato ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (art. 572 comma 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 sulla base dell'offerta più alta con rilanci minimi, compreso il primo, obbligatorio, non inferiori al 2% del prezzo base d'asta, 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 migliore offerente oppure, nel caso di 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, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita entro 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 comma 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.

Qualora l'aggiudicatario del bene per il pagamento del saldo del 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 pagamento del saldo del 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 per i 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 la parte mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia di 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 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.

L'aggiudicatario è tenuto pure al pagamento degli oneri fiscali e accessori conseguenti l'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 sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere erogato con le stesse modalità stabilite per il versamento del saldo del prezzo. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori 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 che a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e ss. del Codice di Procedura Civile, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Per tutto quanto qui non previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

L'ordinanza di vendita e la perizia, con i relativi allegati, sono visionabili presso lo studio del professionista delegato dal lunedì al venerdì dalle ore 18:00 alle ore 20:00.

I beni sono ancora occupati dai debitori esecutati, mentre, custode giudiziario degli stessi è il sottoscritto professionista delegato. Ulteriori informazioni potranno essere attinte presso lo studio dello scrivente, anche mediante contatto telefonico al numero telefonico 0865/909389 , dal lunedì al venerdì dalle ore 18:00 alle ore 20:00, sul portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) , sul [portale delle vendite pubbliche](http://portale.delle.vendite.pubbliche), nonché sul sito internet del Tribunale di Isernia [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net), nei quali è pubblicata anche la relativa perizia di stima.

Venafro, lì 28.11.2024

Il professionista delegato  
Avv. Nicandro Biasiello