

TRIBUNALE DI ISERNIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 125/10-10/15
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. VITTORIO COBIANCHI BELLISARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE – DECIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Giampiero Castrataro, professionista delegato dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Isernia con ordinanza del 14/05/2013 e successive modifiche, per le procedure di vendita e consequenziali nella procedura esecutiva n. 125/10 – 10/15 R.G. Esecuzioni, nonché successive ordinanze

RENDE NOTO

che sono posti in vendita i seguenti beni immobili pignorati, in piena proprietà in capo ai debitori esecutati:

Lotto 1

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE situato in agro **del Comune di Rocchetta al Volturmo (IS) alla via Valle San Martino**, identificato in catasto fabbricati al foglio 9, particella 616, sub 2, piano 1, cat. A/2, cl.1, vani 7, R.C. € 506,13;

LOCALE DEPOSITO situato in agro **del Comune di Rocchetta al Volturmo (IS) alla via Valle San Martino**, identificato in catasto fabbricati al foglio 9, particella 616, sub 3, piano S1, cat. C/6, cl.U, 84mq, R.C. € 299,34 annesso ad ente urbano foglio 9 particella 682;

Gli immobili risultano occupati da uno degli esecutati senza titolo opponibile all'acquirente.

PREZZO BASE

Il lotto, meglio descritto nella relazione di stima del professionista incaricato, si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al prezzo complessivo di **euro € 45.500,00 (quarantacinquemilacinquecento/00)**.

DATI URBANISTICI

Dalla relazione di consulenza tecnica d'ufficio, depositata in data 3 luglio 2012, si rileva che:

- Adiacente al fabbricato di cui al foglio 9, particella 616, sub 2 esiste un manufatto realizzato abusivamente; mentre nell'appartamento in zona notte sono stati modificati gli spazi, regolarizzabile a mezzo presentazione di pratica DOCFA.
- All'interno del locale deposito di cui al foglio 9, particella 616, sub 3, piano S1, esiste una divisione bonaria degli spazi, regolarizzabile a mezzo presentazione di pratica DOCFA.

Con riferimento alle predette difformità, si rimanda alla relazione di consulenza tecnica.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima del professionista incaricato e pubblicata online, 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 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;**

- 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, saranno a carico dell'aggiudicatario;

- 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;

- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO – DECIMO ESPERIMENTO

Il **giorno 21 ottobre 2025, alle ore 09:30** presso lo studio del Avv. Giampiero Castrataro, sito in Isernia alla Via Kennedy n. 93, avverrà il **decimo esperimento di vendita senza incanto** degli immobili sopra descritti al prezzo base innanzi indicato.

Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere **presentate in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita** presso lo studio del professionista delegato. 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 i beni per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

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 andranno intestati 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 ne 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;

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

3) l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, **a pena di esclusione**;

4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia distima.

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti una fotocopia del documento di identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a: **Tribunale di Isernia – P.E. 125/2010-10/2015 – Avv. Giampiero Castrataro**. 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 rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza 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, co.3, c.p.c.. I beni sono aggiudicati 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 a un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa verrà accolta se non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e previa autorizzazione del G.E. (art. 572 co. 3 c.p.c.)**. 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. I beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato l'offerta più alta, tuttavia se il prezzo raggiunto all'esito della gara è inferiore al prezzo base, si darà luogo all'aggiudicazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione (art. 573 co. 4 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 sui medesimi immobili oggetto della vendita. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. L'avviso di vendita nonché la perizia sono visionabili sui siti **www.astalegale.net** e **www.tribunalediisernia.net**

Maggiori informazioni possono essere fornite dall'Avv. Giampiero Castrataro al recapito 086526228.

Isernia, 9 maggio 2025

Il professionista delegato
Avv. Giampiero Castrataro