

TRIBUNALE DI ISERNIA
RG. N. 29/2024

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
I ESPERIMENTO
SI RENDE NOTO

che il giorno **16 giugno 2026, alle ore 10:30**, presso lo studio del delegato alle operazioni *ex art.* 591 *bis* cpc, avv. Lucia Mascitto, sito in Isernia in Via Rossini, n. 29, avrà luogo il primo esperimento di vendita senza incanto, nei termini e con le modalità di seguito riportate del seguente lotto:

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'immobile meglio identificati in Catasto Fabbricati, Natura C/1 - Negozi e Botteghe, sito in Roccamandolfi (IS), Via San Sebastiano n. 18, identificato al Foglio 14, Particella 589, Subalterno 14 – Particella 1203, Subalterno 1; Piano: T; Consistenza: 43 mq.

Valore base d'asta: € 24.000,00, oltre accessori come per legge.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Offerta in aumento: dovrà essere non inferiore al 2% del prezzo base d'asta

La gara, a norma dell'art. 573 cpc, avrà luogo davanti all'avv. Lucia Mascitto, delegato alle vendite in Isernia alla Via Rossini, n. 29, il **16 giugno, alle ore 10:30**, alle seguenti condizioni:

1) **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

le domande di partecipazione alla vendita senza incanto, dovranno essere depositate in bollo contenute in busta chiusa, presso lo studio dell'avv. Lucia Mascitto, in Isernia alla Via Rossini, n. 29, **entro le ore 13:00 del 15 giugno**. Sarà possibile depositare le domande di partecipazione dalla ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle ore 16:30 alle ore 19:30 nei giorni del lunedì, mercoledì e giovedì di ogni settimana a partire dalla settimana di pubblicazione del presente avviso e sino al giorno ultimo della scadenza, che in detto ultimo giorno non potrà avvenire oltre le ore 13:00. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nei predetti giorni e negli orari stabiliti ne, in ogni caso, a pena di inefficacia nel termine fissato *ex art.* 569, co. 3 cpc. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indicando un motto o uno pseudonimo dell'offerente che consenta a lui solo di riconoscere la busta, con ivi apposta anche 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 oltre- deve essere apposta sulla busta.

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA

La domanda dovrà contenere:

A) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi, presso lo studio dell'avv. Lucia Mascitto il giorno 16 giugno 2026, alle ore 10:30. Se l'offerente è coniugato deve essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e, nell'ipotesi in cui l'offerente è nel 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 dell'impresa aggiornato da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri. In caso di cittadino di alto Stato, non facente parte dell'U.E., dovrà essere allegato certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;

B) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;

C) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato per ciascun lotto nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

D) 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);

E) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Nella busta contenete l'offerta dovranno essere inseriti una fotocopia 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 rilasciante 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, nonché un

assegno circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia, intestato al “*Tribunale di Isernia - RG ES n. 29/2024 Avv. Lucia Mascitto*”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto, ossia in caso di mancato versamento del saldo dopo l’avvenuta aggiudicazione. Agli offerenti non aggiudicatari verranno restituiti gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte a titolo di cauzione, immediatamente dopo la gara.

Saranno dichiarate inefficaci *ex art. 571, co 2, cpc*:

- 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 con le modalità su indicate.

5) IRREVOCABILITA’ DELL’OFFERTA:

l’offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall’art. 571, co. 3 cpc. Il bene è aggiudicato all’unico offerente la cui offerta sia pari o superiore al valore dell’immobile come determinato nell’avviso di vendita, 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 dell’immobile determinato nell’avviso di vendita, la stessa verrà accolta se non sono state presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 cpc* e se il professionista delegato ritiene che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (art. 572, co. 3 cpc). Si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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’acquisto 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 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 delegato 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.

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) **TERMINE 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, ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. 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 RELATIVI AL PAGAMENTO EL PREZZO E DEGLI
ONERI ACCESSORI**

- 10) 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);
- 11) 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;

- 12) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare 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. 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.
- 13) 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. Egli è del pari tenuto a versare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. 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. L'aggiudicatario, nel medesimo termine del saldo prezzo, deve rendere dichiarazione scritta resa nella consapevolezza civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs n. 231/2007, pena la decadenza con perdita della cauzione a titolo di multa.

RENDE NOTO

- 14) 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;

- 15) 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;
- 16) 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;
- 17) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario;
- 18) 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;
- 19) 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 e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net;
- 20) 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;
- 21) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

- 22) 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;
- 23) che, in base a quanto disposto dall'art.161bis 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..

ASPETTI DESTINATI A RIPERCUOTERSI SULLA CORRETTA VALUTAZIONE DEI
BENI E SULLA LORO COMMERCIALIZZABILITÀ

Gli immobili, sono meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore depositata in atti e pubblicata sui siti da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attivi e passive.

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

Il presente avviso sarà pubblicato secondo le modalità di legge:

- inserito sul Portale delle vendite pubbliche;
- affissione nell'albo del Tribunale per tre giorni consecutivi;
- sul portale www.astalegale.net e sul sito www.tribunalediisernia.net ove sarà inserita anche l'ordinanza di delega, la perizia di stima con gli allegati fotografici e planimetrici;
- pubblicato per estratto sulla pagina locale (Isernia) di un quotidiano di informazione a diffusione locale;
- pubblicato per estratto sul free press dedicato al Tribunale di Isernia –Newspaper Aste Tribunale di Isernia.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 576 del cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.I., saranno effettuate dal professionista delegato presso lo studio sopra indicato.

Maggiori informazioni e qualsiasi altro dettaglio sui beni in vendita possono essere fornite, a chiunque vi abbia interesse, dal professionista delegato presso il suo studio al numero di telefono 0865/221721 oppure al tel. 339/2346760.

Isernia, li 09.03.2026

Il professionista delegato
(Avv. Lucia Mascitto)