

TRIBUNALE DI ISERNIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 1/2024 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Andrea Colaruotolo

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SECONDO ESPERIMENTO

L'Avv. Evelina Operato con studio in Isernia (IS) al Corso Garibaldi n. 92, professionista delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Isernia con ordinanza di delega del 2 luglio 2025, al compimento delle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 1/2024 promosso da COFINCAF S.p.A.

RENDE NOTO

che il **giorno 17 giugno 2026 alle ore 10.00 (ore dieci)**, avanti a sé presso il proprio studio professionale sito in Isernia (IS), al Corso Garibaldi n. 92, avrà luogo il secondo esperimento di **vendita senza incanto del bene immobile di seguito riportato.**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

lotto UNICO – piena proprietà 1/1 di:

A) LOCALE COMMERCIALE sito nel Comune di Monteroduni (IS) riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni al Foglio di mappa 8 come Particella 770 *sub* 6 (Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 52 mq, Superficie Catastale 62 mq, Rendita € 899,67);

B) AREA URBANA sita nel Comune di Monteroduni (IS) riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni al Foglio di mappa 8 come Particella 752 *sub* 1 (Categoria F/1, Consistenza 690 mq).

Maggiori informazioni del lotto in vendita sono riportate nella perizia di stima visionabile sui siti www.astalegale.net e www.tribunalediisernia.net.

PREZZO BASE D'ASTA per l'intero lotto:

€ 52.400,00 (EURO CINQUANTADUEMILAEQUATTROCENTO/ZERO) CON RILANCIO MINIMO DI € 1.048,00 (EURO MILLEQUARANTOTTO/00)

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima redatta dall'esperto stimatore incaricato dal Tribunale di Isernia, depositata nella cancelleria delle Esecuzioni immobiliari e pubblicata sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunalediisernia.net, 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 sopra non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La vendita dei beni sarà regolata nel seguente modo:

- le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa (si consiglia di fissare appuntamento al num. 329 0906631) **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita**; sulla busta dovrà essere indicato un **motto o uno pseudonimo** dell'offerente, che consenta a lui solo di riconoscere la busta, con la data della vendita; nessun'altra indicazione – né numero o nome della procedura né indicazione del bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta;
- il Professionista delegato avrà cura, all'atto del ricevimento delle offerte, di datare, numerare e firmare la busta, annotando su apposito registro la data della vendita e lo pseudonimo o il motto apposto sulla busta e rilascerà ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'offerta;

- le buste saranno aperte nell'ora e nel giorno fissato per l'esame delle offerte stesse in presenza degli offerenti;
- il versamento del saldo del prezzo, anche degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, dovrà avvenire entro **60 giorni** dall'aggiudicazione.

L'offerta dovrà contenere:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fax o e-mail 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 o 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. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato per ciascun lotto nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
3. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
4. marca da bollo di € 16,00.

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti una fotocopia di un documento di identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile **intestato al professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura esecutiva (TRIBUNALE DI ISERNIA ES. IMM. RG N. 1/2024 – AVV. EVELINA OPERATO)** per un importo pari al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto per ciascun lotto, a titolo di cauzione. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese.

Saranno dichiarate inefficaci *ex art. 571, II comma, cpc*:

- a) le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita;
- b) le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come determinato dall'esperto stimatore;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, III comma cpc. Il bene è aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile come

determinato dall'esperto dell'ufficio, 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 valore dell'immobile** determinato dall'esperto d'ufficio, la stessa verrà accolta se non vi è il dissenso del creditore precedente (art. 572 co. 3 cpc) e previa autorizzazione del G.E.

In caso di più offerte valide, si procederà a **GARA TRA 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. Il bene verrà **definitivamente** aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 60 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.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e ss. cpc, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno espletate dal medesimo professionista delegato presso il suo studio sito in Isernia (IS) al Corso Garibaldi n. 92.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al sottoscritto Professionista Delegato, con studio in Isernia (IS) al Corso Garibaldi n. 92, tel. 329 0906631, oppure potranno essere acquisite sul portale www.astalegale.net e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net ove sono pubblicati per esteso il presente avviso e la relazione di stima.

Isernia, 27 marzo 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Evelina Operato