

TRIBUNALE DI ISERNIA
PRCEDURA ESECUTIVA N°40/2014 R.G.
AVVISO DI VENDITA

Il giorno 30.6.2026, alle ore 16.00, nello studio del Dott. Giovanni Leva, delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., sito in Corso Garibaldi 187 di Isernia, avrà luogo **il quarto** esperimento della

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili con annessa corte esterna siti in C.da Soda n°2 del Comune di Bagnoli Del Trigno (IS), raggruppati in unico lotto e precisamente:

Imm.le sito in C.da Soda n°2 di Bagnoli del Trigno (IS) di cui in Catasto al Foglio 40 – P.Ila 657 sub. 1 Cat. C1
Imm.le sito in C.da Soda n°2 di Bagnoli del Trigno (IS) di cui in Catasto al Foglio 40 – P.Ila 657 sub. 2 Cat. A2
PREZZO BASE € 229.200,00 – OFFERTA MINIMA € 171.900,00

oltre accessori di legge.

Breve rappresentazione del compendio pignorato:

Nella perizia di stima si legge: *“La vertenza in questione ha per oggetto il seguente immobile (oggetto di pignoramento) ricadente nel Comune di Bagnoli del Trigno (IS): Unità immobiliare con annessa corte esterna sita in C.da Soda n°2 identificato al Foglio 40 P.Ila 657 sub 1 – 2 del catasto fabbricati, dettagliatamente descritta di seguito (....) L’unità immobiliare è ubicata in C.da Soda del Comune di Bagnoli del Trigno in zona classificata “E” – agricola del vigente programma di liquidazione. (...). IL fabbricato interessato confina a Nord-est con la strada comunale “Soda” da cui è possibile accedere al fabbricato mediante un accesso carrabile che conduce ad un piazzale con pavimentazione in battuto di cemento avente estensione di circa 160 mq. Il predetto piazzale risulta recintato con muretto in cemento con altezza fuori terra di circa 60 cm ed è destinato a parcheggio al servizio dell’attività di ristorazione ubicata al piano terra. (...) L’unità immobiliare è costituita da un piano terra ed un piano prima collegati da una scala interna e da un piano sottotetto.*

La struttura è realizzata in cemento armato fatta eccezione per il locale cucina ubicata sul lato Ovest del fabbricato realizzato successivamente con struttura in muratura.

Il piano terra sviluppa una superficie lorda di 189,5 e presenta una ulteriore veranda esterna di 222 mq realizzata con struttura in ferro e con chiusure laterali costituite da vetrate ed infissi in pvc poggiate su muratura. Allo stato attuale i locali al piano terra risultano destinati ad attività di ristorazione (.....).

Dall'analisi della documentazione predetta e dalle indagini esperite presso l'Ufficio tecnico comunale si è accertato che la struttura in esame presenta un corpo esterno costituito da una veranda chiusa con estensione di planimetrica di 222,39 mq adibita a locale pizzeria / ristorante mai autorizzata ed allo stato attuale non sanabile. (...).

L'unità immobiliare ubicata al piano terra e destinata ad attività di ristorazione meglio identificata al N.C.E.U. al Foglio 40, particella n. 657 sub 1, risulta locata al Sig..... a seguito di contratto di locazione ultranovennale trascritto il 6.2.2024 al reg. Generale n.512 e reg. Particolare n°441. Nel contratto di locazione è compreso il diritto di utilizzo dell'area esterna pertinenziale, circostante l'immobile. Il contratto di locazione ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare. L'unità immobiliare ubicata al primo piano risulta in possesso del Sig “

Detto contratto è stato prorogato in costanza di pignoramento con atto del Notaio Mariano Sannino di Isernia del 29.1.2024, registrato ad Isernia il 19.2.2024 al n°396 serie 1T.

Il piano terra dell'edificio, destinato ad attività di ristorazione, è stato stimato in € 245.001,00 mentre il piano primo adibito a civile abitazione è stimato in € 146.840,00.

CONDIZIONI DELLA VENDITA.

I predetti beni, meglio descritti nella perizia di stima depositata in atti e pubblicata sui siti di cui infra, 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 presente 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 vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, 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 stessi.

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 dell'immobile verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO QUARTO ESPERIMENTO.

Come già detto, **il giorno 30.6.2026, alle ore 16.00,** presso lo studio del dott. Giovanni Leva, sito in Corso Garibaldi 187 di Isernia, avrà luogo **il quarto esperimento di vendita, senza incanto**, dei beni immobili sopradescritti, raggruppati in un unico lotto, al prezzo base innanzi riportato, con deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore tredici del **giorno antecedente** la data della vendita, presso lo studio del dott. Giovanni Leva, con le modalità di seguito indicate. 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, o persona di sua fiducia, provvederà, all'atto del ricevimento, 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 a chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione, che può essere persona anche diversa dall'offerente.

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 gli immobili (non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita, munito di documento di riconoscimento valido. Se l'offerente è coniugato ed 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 allegata una 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. Nell'offerta dovranno essere indicati la sede, il codice fiscale, la partita Iva e la pec della società offerente.

In caso di offerta presentata da 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 dei beni e del lotto per i quali l'offerta è proposta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base del lotto di cui al presente avviso di vendita, a pena di esclusione;
- 4) l'espressa dichiarazione di conoscere quanto previsto nell'ordinanza di vendita del 25.2.2025, nonché nella relativa perizia di stima;
- 5) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori conseguenti alla vendita che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti una fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente (e del coniuge in comunione legale dei beni) ed un assegno circolare non trasferibile intestato a “ *Tribunale di Isernia – Proc. n° 40.2014 - Leva Giovanni* ”, per un importo pari al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione (in conto prezzo di aggiudicazione), 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. 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 base sopra indicato;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità su indicate.

Si precisa che:

Irrevocabilità dell'offerta.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Il lotto è aggiudicato all'unico offerente la cui **offerta sia pari o superiore** al valore dell'immobile stabilito nell'avviso 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 ad un quarto al prezzo** dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, 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).

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..

TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL 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.

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 l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.**

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) 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. 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. 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 PUBBLICITÀ

Il presente avviso di vendita è reso pubblico mediante:

1. **inserimento** sul **Portale delle vendite pubbliche** dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega nei termini di legge;
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 e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net;
4. **pubblicazione per estratto** sulla pagina locale (Isernia) del quotidiano "Quotidiano Del Molise"

da effettuarsi almeno 45 giorni anteriori alla vendita. Detto estratto contiene 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.

Si avvisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 576 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delegato o dal Cancelliere saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio.

Maggiori informazioni e qualsiasi altro dettaglio in ordine ai beni in vendita possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal professionista delegato presso il suo studio previo appuntamento telefonico al numero di telefono e fax 0865/411125 – 335/8114085.

Isernia, 24.02.2026

Il professionista delegato

dott. Giovanni Leva