

**TRIBUNALE DI ISERNIA**  
**SEZIONE ESECUZION IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI II° VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NR.38/2023 RGEI**

L'avv. Immacolata Petrarca, con studio in Isernia alla Via Orazio Trivellini nr.6, in qualità di Professionista Delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Isernia, nella persona del dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, alle operazioni di vendita ed alle ulteriori e consequenziali attività in relazione alla procedura esecutiva immobiliare nr. 38/2023 RGEI pendente innanzi al Tribunale di Isernia,

**RENDE NOTO**

che il giorno **mercoledì 1° luglio 2026 ore 15:00** avrà luogo presso il proprio studio il SECONDO ESPERIMENTO della vendita senza incanto delle seguenti unità immobiliari, raggruppati in 13 lotti e precisamente:

- **LOTTO 1 - Locale Commerciale:** Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia (IS) Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala B Interno 2 Piano T. Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 10. Superficie 76 mq- **PREZZO BASE: € 34.200,00** (euro trentaquattromiladuecento/00)-**OFFERTA MINIMA: € 25.650,00** (euro venticinquemilaseicentocinquanta/00);
- **LOTTO 2: Locale Commerciale:** Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia (IS) Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala A Interno 1 Piano T, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 16. Superficie 76 mq -**PREZZO BASE: € 34.200,00** (euro trentaquattromiladuecento/00); **OFFERTA MINIMA: € 25.650,00** (euro venticinquemilaseicentocinquanta/00);
- **LOTTO 3: Locale Commerciale:** Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia (IS)- Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala A Interno 2 Piano T, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 17. Superficie 76 mq: **PREZZO BASE: € 35.000,00** (euro trentacinquemila/00)-**OFFERTA MINIMA: € 26.250,00** (euro ventiseimiladuecentocinquanta/00);
- **LOTTO 4: Locale Commerciale:** Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia (IS). Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Interno 1 Piano T, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 22. Superficie 76 mq: **PREZZO BASE: € 35.000,00** (euro trentacinquemila/00)-**OFFERTA MINIMA: € 26.250,00** (euro ventiseimiladuecentocinquanta/00);
- **LOTTO 5: Locale Commerciale:** Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia (IS). Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Interno 2 Piano T, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 23. Superficie 76 mq: **PREZZO BASE: € 35.000,00** (euro trentacinquemila/00)-**OFFERTA MINIMA € 26.250,00** (euro ventiseimiladuecentocinquanta/00);
- **LOTTO 6 : Locale Commerciale:** Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia (IS). Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala A Interno 1 Piano T, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 3. Superficie 76 mq: **PREZZO BASE: € 35.000,00** (euro trentacinquemila/00)-**OFFERTA MINIMA: € 26.250,00** (euro ventiseimiladuecentocinquanta/00);
- **LOTTO 7: Locale Commerciale:** Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia (IS) . Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala A Interno 2 Piano T, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 4. Superficie 76 mq: **PREZZO BASE: € 35.000,00** (euro trentacinquemila/00)-**OFFERTA MINIMA € 26.250,00** (euro ventiseimiladuecentocinquanta/00);
- **LOTTO 8: Locale Commerciale:** Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia (IS). indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala B Interno 1 Piano T, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 9. Superficie 76 mq: **PREZZO BASE: € 35.000,00** (euro trentacinquemila/00)-**OFFERTA MINIMA: € 26.250,00** (euro ventiseimiladuecentocinquanta/00);
- **LOTTO 9: Deposito:** Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia (IS). Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Piano T, Foglio di mappa 16, Particella 990,



sub 47. Superficie 7 mq: **PREZZO BASE: € 2.800,00** (euro duemilaottocento/00)- **OFFERTA MINIMA: € 2.100,00** (euro duemilacento/00);

- **LOTTO 10: Abitazione di Tipo Civile:** Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia (IS). Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Interno 4 Piano 1, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 25: **PREZZO BASE: € 68.650,00** (euro sessantottomilaseicento cinquanta/00) - **OFFERTA MINIMA: € 51.487,50** (euro cinquantunomilaquattrocentoottantasette/50);
- **LOTTO 12: Abitazione di Tipo Civile:** Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia (IS). Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala A Interno 3 Piano 1, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 5: **PREZZO BASE: € 68.650,00** (euro sessantottomilaseicentocinquanta/00)- **OFFERTA MINIMA: € 51.487,50** (euro cinquantunomilaquattrocentoottantasette/50);
- **LOTTO 13: Terreno** sito nel comune di Macchia d'Isernia (IS) Catasto Terreni Foglio 16 Particella 983. Superficie 547 mq: **PREZZO BASE: € 42.700,00** (euro quarantaduemilasettecento/00) - **OFFERTA MINIMA € 32.025,00** (euro trentaduemiladuecentoventicinque/00);
- **LOTTO 14: Terreno** sito nel Comune di Macchia di Isernia (IS) , Catasto Terreni Foglio 16 Particella 984. Superficie 764 mq: **PREZZO BASE: € 59.600,00** (euro cinquantanovemilaseicento/00)- **OFFERTA MINIMA: € 44.700,00** (euro quarantaquattromilasettecento/00).

Come evincesi dalla relazione di stima redatta dal CTU, ing. D'Ambrosio Michelino, depositata telematicamente presso il Tribunale di Isernia – sezione esecuzioni immobiliari- che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita gli interessati hanno onere di prendere immediatamente visione; e ad essa integralmente si rimanda.

#### PRECISAZIONI URBANISTICHE

Come meglio precisato nella perizia a firma dell'ing. D'Ambrosio Michelino e che qui si richiama per quanto non espressamente riportato, la documentazione presente presso il Sportello Unico dell'Edilizia comunale, inerente agli elaborati progettuali e ai relativi Permessi ed Autorizzazioni di tipo urbanistico, è risultata imprecisa e lacunosa. Il progetto iniziale prevedeva, per i due edifici a schiera, dove sono localizzati gli immobili pignorati, al piano terra appartamenti e non locali commerciali, per i quali non è stata rinvenuta alcuna variante di progetto. Inoltre, il compendio pignorato ha un Permesso di Costruire, ma non è stato trovato. L'intero complesso immobiliare è dotato di Agibilità .Gli immobili oggetto del presente avviso di vendita, possono essere sinteticamente così descritti:

**LOTTO 1- Locale Commerciale:** sito nel Comune di Macchia d'Isernia; indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala B Interno 2 Piano T.

Il locale è a pianta rettangolare, costituito da un locale unico pavimentato con gres porcellanato, è dotato di bagno con rivestimento delle pareti sempre in gres porcellanato e relativi servizi igienici, privo di porta. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le saracinesche, non motorizzate, sono in lamiera di acciaio. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata. Il locale è dotato di impianto elettrico conforme al D.M. 37/08.

**LOTTO 2- Locale Commerciale:** Sito nel Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala A Interno 1 Piano T.

Il locale è a pianta rettangolare, costituito da un locale unico pavimentato con gres porcellanato, è dotato di bagno con rivestimento delle pareti sempre in gres porcellanato e relativi servizi igienici, con porta in legno tamburrato. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le saracinesche, non motorizzate, sono in lamiera di acciaio. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata. Il locale è dotato di impianto elettrico conforme al D.M. 37/08.

**LOTTO 3- Locale Commerciale:** Sito nel Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala A Interno 2 Piano T.

Il locale è a pianta rettangolare, costituito da un locale unico pavimentato con gres porcellanato, è dotato di bagno con rivestimento delle pareti sempre in gres porcellanato e relativi servizi igienici, privo di porta. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le saracinesche, non motorizzate, sono in lamiera di acciaio. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata. Il locale è dotato di impianto elettrico conforme al D.M. 37/08.

**LOTTO 4- Locale Commerciale:** sito nel Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Interno 1 Piano T



Il locale è a pianta rettangolare, costituito da un locale unico pavimentato con gres porcellanato, è dotato di bagno con rivestimento delle pareti sempre in gres porcellanato e relativi servizi igienici, privo di porta. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le saracinesche, non motorizzate, sono in lamiera di acciaio. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata. Il locale è dotato di impianto elettrico conforme al D.M. 37/08.

**LOTTO 5- Locale Commerciale:** Sito nel Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Interno 2 Piano T.

Il locale è a pianta rettangolare, costituito da un locale unico pavimentato con gres porcellanato, è dotato di bagno con rivestimento delle pareti sempre in gres porcellanato e relativi servizi igienici, privo di porta. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le saracinesche, non motorizzate, sono in lamiera di acciaio. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata. Il locale è dotato di impianto elettrico conforme al D.M. 37/08.

**LOTTO 6- Locale commerciale:** Sito nel Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala A Interno 1 Piano T.

Il locale è a pianta rettangolare, costituito da un locale unico pavimentato con gres porcellanato, è dotato di bagno con rivestimento delle pareti sempre in gres porcellanato e relativi servizi igienici, privo di porta. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le saracinesche, non motorizzate, sono in lamiera di acciaio. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata. Il locale è dotato di impianto elettrico conforme al D.M. 37/08.

**LOTTO 7- Locale Commerciale:** sito nel Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala A Interno 2 Piano T.

Il locale è a pianta rettangolare, costituito da un locale unico pavimentato con gres porcellanato, è dotato di bagno con rivestimento delle pareti sempre in gres porcellanato e relativi servizi igienici, privo di porta. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le saracinesche, non motorizzate, sono in lamiera di acciaio. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata. Il locale è dotato di impianto elettrico conforme al D.M. 37/08.

**LOTTO 8- Locale Commerciale:** sito nel Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala B Interno 1 Piano T.

Il locale è a pianta rettangolare, costituito da un locale unico pavimentato con gres porcellanato, è dotato di bagno con rivestimento delle pareti sempre in gres porcellanato e relativi servizi igienici, privo di porta. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le saracinesche, non motorizzate, sono in lamiera di acciaio. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata. Il locale è dotato di impianto elettrico conforme al D.M. 37/08.

**LOTTO 9- Deposito:** sito nel Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Piano T.

Il locale è a pianta rettangolare, costituito da un locale unico sottoscala, pavimentato con gres porcellanato, è privo di finestre è dotato di porta di accesso con struttura in lamiera di alluminio. E' dotato di impianto elettrico conforme al D.M. 37/08.

**LOTTO 10- Abitazione di Tipo Civile:** Sito nel Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Interno 4 Piano 1.

L'immobile ha forma quadrata irregolare. E' costituito da un ingresso soggiorno, una cucina, un disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto, n. 2 balconi. Pavimenti e rivestimenti interni sono realizzati in gres porcellanato. Ad eccezione dei pavimenti dei balconi che sono realizzati con piastrelle in Klinker ceramico. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di persiane con apertura esterna, sempre in legno. Il portoncino di entrata dell'appartamento è di tipo blindato con rivestimento in lamina di legno, a causa dell'accesso forzoso da parte del Custode Giudiziario bisogna sostituire la lamina in legno interna del portoncino di entrata. L'impianto termosanitario è di tipo indipendente, con sistema di riscaldamento a caldaia a gas metano ed elementi riscaldanti in alluminio a parete, sia l'impianto termosanitario che l'impianto elettrico sono conformi al D.M. 37/08. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata.

**LOTTO 12- Abitazione di Tipo Civile:** sito nel Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala A Interno 3 Piano 1.

L'immobile, in pianta, ha forma quadrata irregolare. E' costituito da un ingresso soggiorno, una cucina, un disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto, n. 2 balconi. Pavimenti e rivestimenti interni sono realizzati in gres porcellanato. Ad eccezione dei pavimenti dei balconi che sono realizzati con piastrelle in Klinker ceramico. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di persiane con apertura esterna, sempre in legno. Il portoncino di entrata dell'appartamento



è di tipo blindato con rivestimento in lamina di legno, a causa dell'accesso forzoso da parte del Custode Giudiziario bisogna sostituire la lamina in legno interna del portoncino di entrata. L'impianto termosanitario è di tipo indipendente, con sistema di riscaldamento a caldaia a gas metano ed elementi riscaldanti in alluminio a parete, Sia l'impianto termosanitario che l'impianto elettrico sono conformi al D.M. 37/08. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata.

**LOTTO 13- Terreno:** sito nel Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi.

In pianta il terreno ha forma rettangolare. Ricoperto di vegetazione spontanea.

**LOTTO 14- Terreno:** sito nel Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi.

In pianta il terreno ha forma rettangolare allungata. Per la maggior parte della superficie, asfaltato e questa zona viene usata come parcheggio dai residenti del Condominio. Una piccola parte del lotto di terreno, verso la Traversa III G. Marconi, è ricoperta da verde incolto.

#### **STATO DI POSSESSO**

Il LOTTO 4 e il LOTTO 8 sono occupati da materiali/beni ma senza alcun contratto. Gli altri beni sono liberi con la presenza di pochi oggetti.

Custode giudiziario dell'immobile è l'avv. Immacolata Petrarca.

#### **CONDIZIONI DI 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 PRIMO ESPERIMENTO**

Il giorno **mercoledì 1° luglio 2026 , alle ore 15.00**, presso lo studio dell'avv. Immacolata Petrarca , sito in Via Orazio Trivellini nr. 6 di Isernia, avrà luogo il **SECONDO** esperimento di vendita, senza incanto, dei beni immobili sopradescritti, raggruppati in 13 lotti, ai prezzi base innanzi riportati, con deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.. Le offerte di acquisto, **per ogni singolo lotto**, in bollo, dovranno essere presentate in busta chiusa (una busta per ogni lotto) **tutti i giorni dal lunedì al venerdì, dalle ore 15.00 alle ore 18,00 e fino alle ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita**, presso lo studio dell'avv. Immacolata Petrarca, 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:**

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato 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;

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



c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita; 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);

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

**DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

- Copia 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 rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

**MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, intestato a "TRIB. ISERNIA PROC. IMM. 38/2023" di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. 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: L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Ogni singolo lotto è aggiudicato 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 ad un quarto al prezzo dell'immobile stabilito nell'ordinanza 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'acquisito 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.

**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, fermo restando la previsione di cui all'art. 587, 2° c. e 177 disp. att. cpc.

**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 sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. inserimento, sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega nei termini di legge;
2. affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo del Tribunale di Isernia;
3. inserimento, almeno quarantacinque (45) giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima sul portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net);
4. pubblicazione per estratto sulla pagina locale (Isernia) di un quotidiano di informazione a diffusione locale da effettuarsi almeno 45 giorni anteriori alla vendita. Detto estratto conterrà 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 art. 571 e 572 c.p.c., nome e recapito telefonico, fax, e mail del custode (ove diverso dal debitore), omissi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene, rinviando ai siti internet di cui sopra;
5. pubblicazione per estratto su 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.

Eventuali visite del bene in vendita dovranno essere richieste a mezzo portale delle vendite pubbliche.

Ulteriori informazioni e chiarimenti, potranno essere richiesti al sottoscritto professionista delegato, nonché custode giudiziario, avv. Immacolata Petrarca con studio in Isernia alla Via Orazio Trivellini nr. 6, telefono e fax 0865.411594 cell. 3478117074 oppure al seguente indirizzo pec: [avvimmacolata.petrarca@pecavvocatiisernia.it](mailto:avvimmacolata.petrarca@pecavvocatiisernia.it).

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

Isernia li 13 febbraio 2026

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Immacolata Petrarca**  
*(f.to digitalmente)*

