

TRIBUNALE DI ISERNIA
Ufficio Esecuzioni immobiliari
Procedura esecutiva n. 5/2022 RGE
Giudice dott. Andrea Colaruotolo

Avviso di vendita immobiliare

Nono esperimento

L'avv. **Emanuela Paliferro**, con studio in Isernia al Corso Risorgimento 30, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Isernia, dott. Andrea Colaruotolo ad effettuare le operazioni di vendita immobiliare nella procedura di esecuzione immobiliare n. 5/2022, giusta ordinanza di delega del 19/04/2023

AVVISA

che **il giorno 15 Luglio 2026 alle ore 16:30** presso il suo studio sito in Isernia alla Via E. De Nicola 10, avrà luogo la **vendita senza incanto**, per la piena proprietà, del seguente bene immobile situato nel Comune di Rocchetta a Volturmo (Is), Via Roma n. 9 e Via De Iuliis:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI e ASPETTI URBANISTICI

Il compendio pignorato è così identificato: porzione di fabbricato ad uso abitativo sito in Rocchetta a Volturmo alla Via Roma n. 9 riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rocchetta a Volturmo Sezione A, foglio 21, p.lla 70, sub 5, VIA ROMA, n. 9, piano T-1, Cat. A/4, classe 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. Mq. 153, R.C. Euro 332,34; porzione di fabbricato ad uso deposito/garage sito in Rocchetta a Volturmo alla Via De Iuliis riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rocchetta a Volturmo Sezione A, foglio 21, p.lla 70, sub 6, VIA DE IULIIS, piano S1, Cat. C/6, classe U, cons. Mq. 37, sup. cat. Mq. 37, R.C. Euro 131,85-

L'immobile, è situato all'interno del centro abitato in una zona pressochè pianeggiante, affaccia sia sulla principale, via Roma che sulla strada interna via Mazzini, ed è posto nelle immediate vicinanze della piazza San Domenico, piazza principale del nucleo abitato di Rocchetta. Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da n°2 unità immobiliari, accatastate distintamente: una prima ubicata al piano terra ed al piano primo avente destinazione "residenziale/abitativo" ed è riportata catastalmente con il sub.5, e una seconda connessa alla precedente per mezzo di una scala interna, destinata a deposito/garage posta al piano seminterrato con accesso dalla via Mazzini ed è riportata catastalmente con il sub.6.

Descrizione dell'unità immobiliare censita in catasto al foglio 21 p.lla 70 sub.5: Trattasi di una unità immobiliare destinata ad abitazione, costituita da un ingresso posto al piano terra e da ulteriori vari

ambienti destinati a cucina soggiorno e camere da letto, posti al piano primo, in particolare i due piani sono collegati per mezzo di una scala, il tutto per una superficie complessiva lorda di mq 184. Le tramezzature interne sono in laterizi forati dello spessore di cm. 8 e rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura. La pavimentazione è stata realizzata con piastrelle in gres porcellanato con formato standard, i serramenti esterni sono in legno con persiane, le porte interne sono in legno essenza noce con ferramenta in ottone. Gli impianti tecnologici, elettrico e di riscaldamento (autonomo, con caldaia a gas calore), sono a norma di legge e tutti funzionanti e in discreto stato di manutenzione. Gli ambienti godono di una buona esposizione e pertanto sono ben illuminati ed arieggiati. L'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione e di conservazione.

Descrizione dell'unità immobiliare censita in catasto al foglio 21 p.lla 70 sub.6: Al piano primo sottostrada vi è un locale di circa 61mq di superficie lorda, l'accesso avviene sia per mezzo di una scala posta al piano terra del ridetto appartamento, e sia da un cortile esterno che da su via Mazzini, la destinazione d'uso è deposito garage. Il locale è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di piccolo formato e le pareti sono rifinite al rustico, è dotato di impianto di illuminazione.

L'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione e di conservazione.

Dal confronto della planimetria catastale dell'unità immobiliare, estratta dal CTU sul portale elettronico dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi, non si sono riscontrate, durante le operazioni di sopralluogo, difformità Catastali riguardanti l'elaborato planimetrico.

Il compendio immobiliare ricade in zona B (zona Ristrutturazione e completamento) secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche allegate al Programma di Fabbricazione. Come dichiarato in perizia dal CTU non risultano fascicoli edilizi presso il Comune di Rocchetta riguardanti il fabbricato oggetto della vendita, è pertanto non è stato in grado di valutare se vi sono eventuali difformità edilizie rispetto a progetti assenti o approvati.

L'immobile pignorato è occupato dal debitore.

I dati urbanistici e catastali e i dati relativi alle condizioni di fatto degli immobili innanzi descritti sono stati estratti dalla perizia tecnica di stima redatta dal CTU nominato Arch. Fabrizio Tedeschi depositata nel fascicolo telematico. L'elaborato è a disposizione per la consultazione presso il Tribunale di Isernia o sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunalediisernia.net

VALORE DI STIMA E PREZZO BASE

Il valore di stima individuato dal CTU è di € 96.000,00.

Il **valore base d'asta** è di **€ 44.550,00.**

CONDIZIONI DI VENDITA

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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;
- h) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'avv. Emanuela Paliferro, sito in Isernia al Corso Risorgimento 30, **entro le ore 13 del giorno 14 Luglio 2026.**

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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta deve 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 nella presente ordinanza e quindi nell'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 “**Tribunale di Isernia – procedura esecutiva n. 5/2022 – avv. Emanuela Paliferro**” di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

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 dell'immobile indicato nell'avviso di vendita;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata per l'importo e con le modalità su indicate.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Il bene 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'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 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 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.

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.

Il presente avviso è pubblicato, secondo le modalità di legge, all'Albo del Tribunale di Isernia; per estratto su un quotidiano di informazione a diffusione locale e su Newspaper Aste Tribunale di Isernia.

E' altresì inserito sul Portale delle vendite pubbliche.

Gli interessati possono richiedere ulteriori informazioni al professionista delegato presso il suo studio in Isernia al Corso Risorgimento 30, previo appuntamento, contattandolo al numero 3334333349 o inviando mail all'indirizzo emanuela.paliferro@virgilio.it.

Isernia, 16/04/2026

La custode/Professionista delegata

Avv. Emanuela Paliferro