

TRIBUNALE DI ISERNIA  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE **N.16/2021**  
G.E. Dott. Andrea Colaruotolo

AVVISO DI VENDITA  
I esperimento senza incanto

La sottoscritta **dott.ssa Simona Torino** con studio in Isernia, alla Via G. Veneziale n. 119, professionista delegata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Isernia, dott. Andrea Colaruotolo, alle operazioni di vendita e alle ulteriori e consequenziali attività in relazione alla procedura **esecutiva immobiliare sopraindicata**, giusta ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del 27.01. 2026,

**RENDE NOTO**

che sono posti in vendita i seguenti beni immobili, formanti n.1 lotto, siti nel comune di Venafro (IS).

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**1** - appartamento su un unico livello, rialzato rispetto al piano stradale, raggiungibile a mezzo scale esterne posizionate a nord-est, nord-ovest e sud-ovest del manufatto edilizio; è altresì presente un piccolo vano seminterrato a destinazione "deposito"; l'appartamento è composto da un ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno per la zona notte ove trovano posto due camere da letto oltre ad un wc; sono presenti anche ampi balconi.

L'unità immobiliare è del tipo unifamiliare ed è stata edificata in data antecedente il 1° settembre 1967, giusta licenza edilizia del 27 giugno 1962, con "Certificato di Abitabilità" rilasciato in data 01.08.1964 La struttura portante dell'edificio è in muratura, la copertura è del tipo "a padiglione" sormontata da tegole ancorate alla sottostante struttura lignea.

L'immobile palesa carenti qualità costruttive: mediocri se non addirittura assenti finiture, scarsissima qualità nella tipologia degli infissi esistenti, carenza assoluta di conformità impiantistica (elettrica, idrotermica), fatiscenza della copertura con fenomeni infiltrativi all'interno dei sottostanti vani residenziali con diffuse e generalizzate muffe e condense interstiziali, assenza, a livello di copertura, di cordoli di coronamento su cui dovrebbe scaricare la forza spingente della copertura stessa, con conseguente necessità di un massiccio intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria.

L'area su cui insiste il fabbricato è accessibile da ingresso pedonale senza recinzione e cancello. Lo stabile è ubicato in Via L. Da Vinci n.43, nel centro urbano di Venafro (IS). L'area è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'intero immobile è classificato catastalmente come abitazione di tipo popolare ed è riportato in catasto fabbricati del Comune di Venafro al Foglio 18 – Particella 490 - Sub - categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza 6,5 vani – Rendita € 251,77.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

**2** - Corte riportata in Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Natur: Corte riportata al catasto T, foglio 18, p.lla 490, sub. -, Cat. CO – corte o resede, 4 are 90 centiare

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima depositata agli atti della procedura dall'esperto stimatore, alla quale si rinvia per maggiori dettagli.

## PRECISAZIONI URBANISTICHE

La perizia di stima, cui sul punto si rinvia per maggiori dettagli, indica i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Venafro nell'ambito delle pratiche edilizie per gli immobili posti in vendita.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 35.062,83 (euro trentacinquemilasesantadue/83)**

Rilancio minimo 2% del prezzo base d'asta: € 701,26 (euro settecentouno/26)

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 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;
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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 dalle eventuali 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.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- 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.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e le prescrizioni dell'ordinanza di vendita.

## MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno **16 Luglio 2026** alle **ore 12:00** presso lo studio della dott.ssa Simona Torino, sito in Isernia alla Via Gabriele Veneziale, 119 avrà luogo il **primo esperimento di vendita senza incanto** del bene immobile sopra descritto, al prezzo base innanzi indicato, con esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti.

Le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere depositate in busta chiusa entro le **ore 13:00** del giorno **15 Luglio 2026**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, dove potranno essere presentate tutti i giorni feriali, eccetto il sabato, dalle 10:00 alle 13:00.

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 il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – dovrà essere apposta sulla busta.

Il professionista delegato provvederà 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, utilizzando apposito registro che riprenda le modalità certificative dei registri delle somme in deposito.

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 e 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 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) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato per il bene nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
- 4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti:

- 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.

•un assegno circolare non trasferibile di Agenzia operante in Italia intestato a "Tribunale di Isernia – Proc. Esecutiva R.G. 16/2021 – dott.ssa Simona Torino" per un importo pari al 10 (dieci) 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 con le modalità su indicate.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, co.3, c.p.c..

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.

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.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del 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.

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.

Si precisa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. del c.p.c. devono esser compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Tutte le imposte, tasse ed ulteriori diritti e spese relativi alla vendita e al trasferimento del lotto aggiudicato, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e le prescrizioni dell'ordinanza di vendita.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. inserimento sul Portale delle vendite pubbliche
2. affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo del Tribunale di Isernia;
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](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 effettuare 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 artt. 571 e 572 c.p.c., 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 sopra.
5. Pubblicazione per estratto sul free press dedicato al Tribunale di Isernia – Newspaper Aste Tribunale di Isernia.

Ulteriori informazioni, anche in relazione alla possibilità di visitare l'immobile, possono essere richieste alla dott.ssa Simona Torino, con studio in Isernia, alla Via Veneziale n. 119, telefono e fax 0865.299620, e-mail [simona.torino@alice.it](mailto:simona.torino@alice.it), PEC [studio.torino@pec.it](mailto:studio.torino@pec.it) .

Isernia, li, 23.02.2026

Il professionista delegato  
*dott.ssa Simona Torino*