

TRIBUNALE DI ISERNIA (IS)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE - R.G. 50/2017

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. Andrea Colaruotolo

PROFESSIONISTA DELEGATO: DOTT. Giovanni Martino

AVVISO DI VENDITA - DECIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto *Dott. Giovanni Martino*, con studio in Venafro (IS) – Via Marco Tullio Cicerone, n.7/int.13 piano III° - delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Isernia alle operazioni di vendita ed alle ulteriori e conseguenziali attività in relazione alla procedura esecutiva immobiliare sopraindicata, giusta ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.,

RENDE NOTO

che sono posti in vendita i seguenti beni immobili, formanti n.1 lotto, **siti nel Comune di CASTEL SAN VINCENZO (IS)**.

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

LOTTO n. 3 Diritto di proprietà 1/1 – Stato Immobili: LIBERI

Beni componenti il lotto situati nel Comune di Castel San Vincenzo (IS):

BENE A – Fabbricato - Foglio n. 31 Particella n. 209 (ex 53 Fabbricato Rurale) – P. S1 – T - Categoria: C/2 - Consistenza: 85 mq - Rendita € 206,32; Via Cerqueto. Il fabbricato, risulta essere realizzato in muratura di pietrame intonacato con solaio e tetto in legno e manto di copertura in coppi. La superficie calpestabile è di 85,00 mq. La pertinenza, dell'immobile, ossia l'area scoperta è di 65 mq.

BENE B Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 2 - Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 1.550 mq;

BENE C Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 3 - Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 710 mq;

BENE D Immobile (Terreno) Foglio n. 27 Particella n. 39 - Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 3.330 mq;

BENE E Immobile (Terreno) Foglio n. 27 Particella n. 41 - Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 4.280 mq;

BENE F Immobile (Terreno) Foglio n. 28 Particella n. 83- Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 2.510 mq;

BENE G Immobile (Terreno) Foglio n. 28 Particella n. 86 - Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 3.880 mq;

BENE H Immobile (Terreno) Foglio n. 31 Particella n. 62 - Superficie in Zona Verde Pubblico e Privato equiparata alla Zona E1 (Agricola Estensiva): 340 mq;

BENE I Immobile (Terreno) Foglio n. 35 Particella n. 79 - Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 4.170 mq;

PREZZO BASE DELLA VENDITA LOTTO 3 = €72.000,00
(settantaduemila/00)

Si specifica che:

- **nella perizia del 10/11/2018 il CTU indica per il foglio 31 p.lla 259 in luogo del foglio 18 p.lla 259 e foglio 31 p.lla 315 in luogo di foglio 18 p.lla 315, indica inoltre il foglio 31 p.lla 91 in luogo del foglio 18 p.lla 91 – 92.**

- **in relazione alla perizia del 30/11/2018 il CTU indica per il LOTTO 1 il foglio 31 p.lla 91 in luogo del foglio 18 p.lla 91 – 92.**

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Gli immobili, meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore depositata in atti e pubblicata sui siti internet 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 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.**

- 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 qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno **17 luglio 2026 ore 16:00** presso lo Studio del Dott. Giovanni Martino, sito in Venafro (IS) – Via Marco Tullio Cicerone, n.7/int.13 – piano III°, avrà luogo il **decimo esperimento di vendita senza incanto** dei beni immobili sopra descritti, costituenti **un lotto** al prezzo base indicato in narrativa. Le offerte, dovranno essere presentate in **bollo e in busta chiusa entro le ore 13:00 (tredici e zero minuti) del giorno precedente la data della vendita**, presso lo studio del Dott. Giovanni Martino. 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 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 un registro che riprenda le modalità certificative dei registri delle somme in deposito.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/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 minorenni, 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) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- 3) 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;
- 4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti una fotocopia di un documento di identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto, a titolo di cauzione, intestato a: Tribunale di Isernia – numero della

procedura esecutiva – nome del professionista delegato. 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.

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 (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).

In caso di più offerte valide, si procederà a GARA FRA 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 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 bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Tuttavia, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base, il delegato darà luogo all'aggiudicazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione (art. 573 comma secondo c.p.c.). In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 90 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, 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.

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- **Affissione** per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale di Isernia,
- **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;
- **Pubblicazione** per estratto sulla pagina locale (Isernia) di un quotidiano di informazione a diffusione locale da effettuarsi almeno 45 giorni anteriori alla vendita. Il 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., data e ora dell'eventuale incanto, 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;
- **Pubblicazione** per estratto sul free press dedicato al Tribunale di Isernia – Newspaper Aste Tribunale di Isernia.

- **Pubblicazione Portale Vendite Pubbliche.**

Ulteriori informazioni e qualsiasi altro dettaglio in ordine ai beni in vendita, possono essere richiesti al sottoscritto professionista delegato Dott. Giovanni Martino.

Venafro, 05 marzo 2026.

***Il professionista delegato**
Dott. Giovanni Martino*