

TRIBUNALE DI ISERNIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura RGE n. 5/2024
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

L'Avv. Giuseppe Bellano, con studio in Isernia, alla Via Umbria snc– Centro Comm. e Affari – Scala A3, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal GE del Tribunale di Isernia Dott. Vittorio Cobiانchi Bellisari, ad effettuare le operazioni di vendita immobiliare nella procedura in epigrafe, come da ordinanza di delega del 21.01.2025,

AVVISA

che il **giorno 22.07.2026, alle ore 16:00**, presso il suo studio in Isernia, alla Via Umbria – Centro Comm. e Affari – Scala A3, avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO**, relativa ai seguenti beni immobili, per la piena proprietà dell'intero compendio immobiliare sottoposto ad esecuzione, sito nel Comune di Monteroduni (IS):
LOTTO N° 1 - PREZZO BASE D'ASTA € 93.908,80 (novantetremilanovecentootto/80);

Il lotto comprende gli immobili siti nel Comune di Monteroduni, alla Località Campora, costituiti da:

-Abitazione di tipo civile: Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 455, sub 1. Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,0 vani, Superficie Catastale 161 mq, Totale escluse aree scoperte 126 mq, Rendita € 340,86, Località Campora snc Piano T – 1.

L'immobile, a pianta rettangolare regolare, è composto da un piano terra e un piano primo, la struttura portante è in muratura con solai in travi di legno e soletta collaborante in c.l.s. Internamente è diviso con pareti in mattoni forati intonacati. Al piano terra è composto da un vano polifunzionale, una cucina, un bagno, una camera da letto, un disimpegno e una scala in legno che porta al piano primo (sottotetto), dove troviamo una stanza da letto e un bagno. La pavimentazione e i rivestimenti, sia al piano terra che primo, sono in monocottura. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera, le porte interne sono in legno. L'impianto elettrico e termico risulta essere conforme al D.M. 37/08. Esternamente è dotato di un portico con struttura portante in legno. All'immobile si accede attraverso una strada interna al lotto di terreno graffiato all'immobile, realizzata in c.l.s. battuto. Buono lo stato di conservazione generale dell'immobile. Nella documentazione presentata al suo non è stato possibile rinvenire il Certificato di Agibilità dell'immobile. Il costo della S.C.A. con i relativi certificati di conformità degli impianti e, quindi, delle relative verifiche sugli stessi, è pari ad € 10.000,00. Dal punto di vista catastale non risultano difformità con lo stato dei luoghi.

-Impianto fotovoltaico (Opificio): Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 455, sub 2. Categoria D/1, sub 2, Rendita € 44,00, Località Campora snc Piano 2.

L'impianto fotovoltaico è di tipo integrato ed è posto sulla falda del tetto di copertura dell'immobile per civile abitazione. E' composto da n. 60 pannelli, è stato realizzato con il IV° Conto Energia ed accede al servizio di scambio sul posto da parte del GSE. Non è stato possibile reperire altre informazioni

sull’Impianto fotovoltaico in quanto non è stata rinvenuta alcuna documentazione. Dal punto di vista catastale non risultano difformità con lo stato dei luoghi.

-Rimessa: Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 468. Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 32 mq, Rendita € 76,02, Località Campora snc Piano T.

La struttura, a pianta quadrata, è interamente realizzata in legno e poggia su una platea in c.l.s., è adibita a rimessa. Esternamente è dotata di area pertinenziale in c.l.s., rivestita con lastre di pietra tipo porfido. Discreto lo stato di conservazione dell’immobile. Dal punto di vista catastale non risultano difformità con lo stato dei luoghi.

-Terreno: Catasto Terreni del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 466. Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 1.453 mq, Reddito dominicale € 4,13, Reddito agrario € 6,00.

Il terreno è pianeggiante ed ha una forma rettangolare. Sul lotto di terreno sono presenti circa n. 38 alberi di ulivo, in stato di abbandono colturale, il lotto è incolto e ricoperto da piante infestanti. La siepe che definisce i confini del terreno, è diventata molto alta ed amorfa, a causa della mancanza di manutenzione del verde, perpetrato da diversi anni. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Monteroduni risulta che il lotto di terreno ricade nella zona omogenea E4 del vigente P.R.G. comunale.

LOTTO N° 2 – PREZZO BASE D’ASTA € 240.640,00 (Duecentoquarantamilaseicentoquaranta/00)

Il lotto comprende il seguente immobile sito nel Comune di Monteroduni, alla Località Campora:

-Villino: Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 410, sub 2. Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 12 vani, Superficie Catastale 353 mq, Totale escluse aree scoperte 300 mq, Rendita € 1.146,53, Località Campora snc Piano T – 1.

L’immobile, a pianta a T irregolare, è composto da un piano interrato, un piano terra e un piano primo, la struttura portante è in muratura con solai in travi di legno e soletta collaborante in c.l.s. Internamente è diviso con pareti in mattoni forati intonacati. Al piano seminterrato si trova una rimessa, un ripostiglio, un vano tecnico (caldaia con boiler) e una scala che porta al piano terra; dove si trovano una cucina, un soggiorno, una sala polifunzionale, due camere da letto, due bagni, due ripostigli, un disimpegno e una scala che porta al piano primo (sottotetto), dove troviamo una stanza da letto e un bagno. La pavimentazione al piano terra e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, tranne che per le camere da letto, la cui pavimentazione è realizzata in listoni di parquet prefinito. La pavimentazione della camera da letto al piano primo è in listoni di parquet prefinito, mentre la pavimentazione e il rivestimento del bagno sono in monocottura. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno. L’impianto elettrico e termico risulta essere conforme al D.M. 37/08, in copertura sono presenti n. 3 pannelli solari. Esternamente è dotato di due portici con struttura portante in legno. All’immobile si accede dalla Strada Comunale, attraverso un viale realizzato con pietra tipo porfido. Nell’area pertinenziale all’immobile due casette in legno, adibite a ripostiglio, una piscina e una tettoia in legno usata come schermatura per posto auto. Buono lo stato di

conservazione generale dell'immobile. Dal punto di vista catastale non risultano difformità con lo stato dei luoghi.

Per quanto non indicato nel presente avviso, si rimanda alla relazione di stima dell'esperto la cui conoscenza integrale è presupposto necessario per la partecipazione alla vendita, che epurata di dati personali relativi al debitore, è in visione presso lo studio del Professionista delegato e consultabile anche sul "Portale delle Vendite Pubbliche" e sul sito internet www.astegiudiziarie.it, unitamente all'Ordinanza del Giudice ed al presente avviso di vendita.

1.MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa, dal lunedì al venerdì, dalle ore 10:00 alle 19:00, in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del professionista delegato. 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.

2.CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere: a) 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). 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;

b) i dati identificativi del bene di cui al lotto 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 per ciascun lotto 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.

3.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.

4.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 – Proc. Es. Imm. 5/2024 – Avv. Giuseppe Bellano" 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.

5.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).

6.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..

7.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.

8.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.

9. 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 ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), 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 gg 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. 16.07.1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del DLGS 10.09.1993 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. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice della procedura, nonché le spese relative al rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), da allegarsi al decreto di trasferimento, qualora gli immobili venduti ne fossero sprovvisti. 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.

SI RENDE NOTO

a) che 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 DPR 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) che 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) che 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) che 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) che 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) che 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) che 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.

Si avvisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. devono essere compiute dinanzi al GE o presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, saranno espletate dall'Avv. Giuseppe Bellano, presso il suo studio in Isernia alla Via Umbria snc– Centro Commercio e Affari – Scala A3, tel. e fax 0865/451736 PEC: avvgiuseppe.bellano@pecavvocatiisernia.it, Email: studiolegalebellano@gmail.com. Presso il suddetto professionista potranno essere richieste tutte le informazioni relative alla procedura.

Isernia, 13.04.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Giuseppe Bellano