

TRIBUNALE DI ISERNIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 39/2024 R.G.E.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ANDREA COLARUOTOLO

AVVISO DI VENDITA - PRIMO ESPERIMENTO

La sottoscritta dott.ssa Pina Sosto Archimio, dottore commercialista con studio in Venafro (IS) – viale Vittorio Emanuele III, 40 piano IV° - delegata 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.,

AVVISA

che sono posti in vendita i seguenti beni immobili, formanti n. 1 lotto, siti nel **Comune di Civitanova del Sannio**.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'Unità immobiliare sita nel Comune di Civitanova del Sannio c.da Pischiola si compone di un'abitazione ed una rimessa.

a) L'**abitazione** è costituita da:

- piano terra - dell'altezza interna media di mt 2,60, dove trova luogo un ingresso, soggiorno rustico, una cantina, disimpegno ed un w.c. della superficie utile complessiva di mq 50,00 oltre rampa di scale di accesso al piano primo.
- piano primo - costituito da un soggiorno con camino, una cucina, due camere da letto, una cameretta, disimpegno e bagno per una superficie utile di mq 102,00, oltre balcone di mq 3,50, per una altezza interna di mt 2,70.

L'abitazione si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con infissi esterni in legno e vetrocamera con persiane in legno di vecchia epoca, porte interne in legno, ed una zona soggiorno cucina di più recente manutenzione; da evidenziare che il solaio di calpestio del piano primo, nei due vani adibiti a camera da letto e nel disimpegno, presenta alcune lesioni lineari della pavimentazione, di apprezzabile entità; le stesse, tuttavia, non sono riscontrabili nell'intradosso del solaio al piano sottostante, per cui non appaiono strutturalmente "passanti".

Circostante il fabbricato su tre lati, vi è un'area scoperta pavimentata in cemento, a sua volta collegata alla strada provinciale Civitanova, individuata alla p.lla 773 intestata a terzi. L'attraversamento di detta area è necessario per accedere all'abitazione in questione.

Accessibilità: l'abitazione è accessibile dall'area scoperta cortilizia di cui identificata alla p.lla 773, a sua volta collegata alla strada pubblica.

b) la **rimessa** ricade nello stesso fabbricato di cui al punto a) precedente localizzata al piano terra ed è costituita da un unico vano della superficie utile di mq 48,00 ed altezza interna di mt 2,70. La rimessa si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con pavimentazione in piastrelle e pareti intonacate e stuccate, porta di accesso carrabile e porta interna di comunicazione con il piano terra dell'abitazione di cui al punto a) precedente.

Accessibilità: la rimessa è accessibile dall'area scoperta cortilizia identificata alla p.lla 773, a sua volta collegata alla strada pubblica.

Gli immobili sono individuati al catasto come segue:

N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 775 sub 2 cat. A/2 classe 2 vani 8 - R.C. 495,80

N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 775 sub 4 cat. C/6 classe 2 mq. 50,00 - R.C. 82,63

Si precisa che i citati immobili **risultano occupati** dal debitore.

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Dalla perizia di stima risulta che:

- L'area di sedime del fabbricato, sulla base del Programma di Fabbricazione del Comune di Civitanova del Sannio, ricade in zona "E Agricola"; sul territorio sono presenti il vincolo paesaggistico di cui al PTPAV Area Vasta n.4 "La Montagnola – Colle dell'Orso", approvato con Delibera di Consiglio regionale n.94 del 16/04/1998, nonché vincolo sismico.
- L'abitazione di cui al punto a) del par. 2.0 precedente, risulta dotata scheda planimetrica urbana n.00102160 presentata in data 13/01/1997, la cui rappresentazione planimetrica non identifica precisamente l'unità immobiliare a causa della diversa disposizione interna dei vani, per cui si è proceduto all'aggiornamento mediante presentazione di denuncia di variazione Docfa presso

l'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio di Isernia

- La rimessa di cui al punto b) è dotata scheda planimetrica urbana n.00102152 presentata in data 13/01/1997 la cui rappresentazione planimetrica identifica precisamente l'unità immobiliare. Da evidenziare solo l'errata indicazione dell'altezza interna pari a mt 3,30 anziché quella reale di mt 2,70
- Il confronto tra l'unico titolo edilizio riscontrato, ovvero la concessione edilizia in sanatoria n.25 del 02/04/1999 e lo stato attuale, ha evidenziato che:
 - a) l'abitazione fgl.22 p.lla 775 sub 2, al piano primo, ha una diversa distribuzione dei divisori interni relativi al vano cucina e bagno, la cui sanabilità è effettuabile mediante presentazione di CILA in sanatoria;
 - b) il piano terra dell'abitazione fgl.22 p.lla 775 sub 2 ed il garage al fgl.22 p.lla 775 sub 4, evidenziano una altezza interna mediamente di circa mt 2,70, contro una altezza di mt 3,30 riportata in progetto; tale discrepanza, non comportante aumento volumetrico dell'edificio, può ritenersi probabilmente, quale conseguenza del successivo riempimento, per la creazione di vespaio, del pavimento di calpestio del piano terra, o di una errata indicazione dell'altezza sui grafici progettuali;
- Tali difformità, sono da sottoporre a sanatoria mediante presentazione di Scia edilizia con oneri prevedibili pari ad euro 3.500,00 tra oneri professionali oltre euro 516,00 per sanzioni (*d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella Adel d.lgs. 222/2016*).

PREZZO BASE DELLA VENDITA

LOTTO UNICO € 62.328,20 (Euro Sessantaduemilatrecentoventotto/20)

Rilancio minimo 2% del prezzo base asta € 1.247,00 (euro Milleduecentoquarantasette/00)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- Gli immobili, meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore depositata in atti ed **integrata da documentazione fotografica a seguito di sopralluogo** – pubblicata sui siti di cui infra, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, (anche in relazione al testo Unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 06 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 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 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.
- 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 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.
- 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.
- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione degli immobili, se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

- 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.
- Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno **09 Ottobre 2026 alle ore sedici (h. 16:00)**, presso lo studio della dott.ssa Pina Sosto Archimio, sito in Venafro (IS) – Viale Vittorio Emanuele III, 40 - piano IV°, avrà luogo il **tredecimo esperimento di vendita senza incanto** del bene immobile sopra descritto, formanti n. 1 lotto, al prezzo base innanzi indicato.

Le offerte di acquisto senza incanto dovranno essere presentate in bollo in busta chiusa dal **lunedì al venerdì dalle ore 10,30 alle ore 13,00 e dalle 16,30 alle 18,00 e comunque entro le ore 13:00 del giorno 08 ottobre 2026** presso lo studio della dott.ssa Sosto Archimio Pina, con le modalità di seguito indicate:

- Sulla busta chiusa contenente l'offerta 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.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte alla sopraindicata udienza fissata per la vendita.

- L'offerta dovrà contenere:

1. Il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, stato civile, recapito telefonico, fax oppure 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, munito di valido documento di identità. Se l'offerente è coniugato ed 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;

2. i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
 3. 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 avviso; 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);
 4. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti una fotocopia di valido 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 in soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentate e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
 - assegno circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia intestato a **“Tribunale di Isernia - Procedura Esecutiva n. 39/24”- delegato dott.ssa Pina Ssoto Archimio** di importo pari almeno 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, comma 2, c.p.c.:
 - a. Le offerte pervenute oltre il termine fissato nel presente 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, comma 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.)**.

Le buste saranno aperte alla presenza dei solo offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita.

In caso di più offerte valide, si procederà a **GARA FRA GLI OFFERENTI** sulla base dell'offerta più alta con rilanci minimi, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, compreso il primo, **obbligatorio**, non inferiore 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 c. 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 salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano state istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia fatto 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 notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successive alla vendita stessa.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni successivi al 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 ed i documenti comprovanti o necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore

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 ed in tal caso le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto mutuante sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Il pagamento dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva.

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 DPR 21 gennaio 1976 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo direttamente all'istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo 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 sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva con consegna al delegato della quietanza di versamento.

Il mancato versamento di quanto dovuto a titolo di saldo prezzo, oneri ed accessori comporta la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal medesimo professionista delegato presso il suo Studio.

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

1. **inserimento** sul portale delle vendite pubbliche;
2. **affissione** per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale di Isernia,
3. **inserimento** su rete internet 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;
4. **pubblicazione per estratto**, una sola volta, sul quotidiano regionale “Il Quotidiano del Molise” - pagina di Isernia;
5. **pubblicazione per estratto** sul free press dedicato al Tribunale di Isernia – **Newspaper Aste Tribunale di Isernia.**

Maggiori informazioni, qualsiasi altro dettaglio in ordine ai beni in vendita e gli allegati alla perizia possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dalla dott.ssa Pina Sosto Archimio presso il suo Studio al numero di telefono/ fax 0865-229109 – mail: pina@sostoarchimiostudio.it; pina.sosto.archimio@pec.it - oppure consultando i siti internet agli indirizzi www.astalegale.net e www.tribunalediisernia.net.

Venafro, 28/05/2026

Il professionista delegato
dott.ssa Pina Sosto Archimio