

**TRIBUNALE DI ISERNIA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 39/2023 R.G. Es.Imm.**

\*\*\* \*\*

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**VI^ ESPERIMENTO**

\*\*\* \*\*

La sottoscritta avv. Mery Maddonni, con studio in Sant'Agapito, via Veneto, n. 63, delegata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Isernia, dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, con provvedimento del 30 ottobre 2024 reso fuori udienza a scioglimento della riserva assunta il 17.9.24, alle operazioni di vendita ed alle ulteriori e consequenziali attività relative alla procedura esecutiva n. 39/2023 R.G. Es.Imm., promossa da **ABC Asigurari Reasigurari s.a.**,

**AVVISA**

che presso il proprio studio sito in Sant'Agapito, via Veneto, n. 63, in data **22/09/2026, alle ore 17.00**, dinnanzi a sé avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti beni immobili liberi:

❖ **LOTTO 1**

**Lotto 1: fabbricato (abitazione) p.lla 359, fg 31, sito in via Fiume, n. 113 e terreno p.lla 319, fg 31, sito in via Fiume, Castelpetroso (IS);**

Proprietà per 1/1 del sig. *\*\*\*\*\**, *separato consensualmente dal coniuge. Il regime scelto all'atto del matrimonio risulta di separazione nei rapporti patrimoniali.*

Tale lotto è censito in catasto come segue:

- catasto fabbricati foglio 31, particella 359, categoria A/4-abitazione di tipo popolare, classe 3, consistenza 8,5 vani, piano T-1-2-3, sup. tot. 261 mq, sup tot. Escluse aree scop. 255 mq, indirizzo via Fiume, n. 113;
- catasto terreni foglio 31, particella 319, seminativo classe 2, superficie 96 mq, reddito dominicale € 0,15, agrario € 0,17.



La particella 359 risulta essere un'abitazione su tre livelli fuori terra ed un sottotetto direttamente accessibile dalla scala interna.

Esso risulta essere quota parte di un aggregato edilizio di maggiore consistenza e presente il solo prospetto principale prospiciente aree libere, da cui ricevere luce ed aria.

I restanti prospetti, in gran parte interclusi, presentano poi limitate aperture diversamente attestate.

L'immobile si presenta ristrutturato con interventi risalenti ad un primo titolo edilizio, giusta sanatoria del C.E., n° 45/1987 del 24.11.1987 completa di attestazione di deposito IS D 0835 del 20.2.1991, a cui è seguito il collaudo in data 19.3.1991.

La consistenza catastale risalente all'impianto meccanografico nell'anno 1987 riporta l'immobile alla categoria A/6, classe 3, consistenza 4 vani; successivamente, a seguito di ristrutturazione, viene apportata una variazione in atti dal 04/12/1997 con la quale l'immobile attinge categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani. Ancora, a seguito di variazione del classamento in atti dal 14/03/2018, pratica n. IS0012506 (n. 1433.1/2018) l'immobile acquista consistenza pari a 8,5 vani e superficie catastale totale pari a 261 mq.

La particella 319 sempre del foglio 31, censita in catasto terreni è un terreno incolto ubicato in prossimità del fabbricato, separato da quest'ultimo da ulteriori particelle non oggetto di procedura e costituenti corte dell'intero aggregato edilizio.

Sia il fabbricato riportato alla particella 359 che il terreno riportato alla particella 319 risultano accessibili dalla sopra menzionata corte comune, che a sua volta si attesta su un'esistente strada pubblica non riportata in mappa catastale, ma con caratteristiche di percorribilità carrabile. Sia la corte a servizio dell'aggregato edilizio che la strada di accesso occupano fisicamente parte della particella catastale 319, che, come si dirà in seguito, presenta una superficie libera utilizzabile inferiore alla sua consistenza catastale.

- Fabbricato (abitazione) p.lla 359, fg. 31.

Tale fabbricato, come detto, risulta essere una porzione di un aggregato edilizio; confina a Nord con il fabbricato p.lla 358 e l'area libera p.lla 307, ad

Est e a Sud con la particella 309 (fabbricato), ad Ovest con le p.lle 1008 e 308, di altre ditte catastali.

E' costituito da struttura in muratura portante di pietrame su tre piani in elevazione, oltre al piano sottotetto, quest'ultimo di sviluppo limitato alla parte antistante dell'immobile e completato con un terrazzo posteriore accessibile.

Al piano terra si accede dalla corte esterna mediante due distinti vani di accesso, uno a servizio del vano scala, l'altro attestato direttamente all'interno di un ambiente di discrete dimensioni, che a sua volta consente l'accesso ai restanti piccoli vani accessori posti nella parte posteriore della pianta. Tra i vani accessori è presente poi un bagno ricavato nella parte posteriore del vano scala, sottostante il pianerottolo di smonto della rampa al piano piano superiore. Una porta interna consente poi il collegamento diretto dell'intero piano terra con il vano scala a servizio dell'intero immobile.

Nel vano scala è presente una unica rampa di accesso ai piani superiori, raccordata su ciascun livello da apposito pianerottolo di disimpegno avente sviluppo parallelo alla rampa ed illuminato da finestre esterne di piano.

Al piano primo, una porta attestata in corrispondenza del pianerottolo di smonto della rampa proveniente dal piano terra consente l'accesso ad un unico grande vano che costituisce la zona giorno dell'abitazione. Tale vano, in cui trovano posto il soggiorno-pranzo e la cucina, è areato ed illuminato mediante una portafinestra con relativo balconcino esterno ubicati sul prospetto principale e da una seconda finestra posta sul prospetto Nord-Est in corrispondenza di un cavedio intercluso nell'aggregato edilizio e necessario ad areare ed illuminare i vani circostanti.

Al piano secondo, accessibile sempre dal descritto vano scala, è presente la zona notte dell'abitazione, costituita da un corridoio centrale areato ed illuminato da apposita finestra che disimpegna la camera matrimoniale ubicata in adiacenza al prospetto principale, un bagno sempre attestato sul prospetto principale e due ulteriori camere di cui una di ridotte dimensioni (camera 1), poste nella parte posteriore della pianta. La camera di minori dimensioni presenta la finestra attestata in corrispondenza del cavedio innanzi descritto, mentre l'altra camera presenta una finestra posta nella

parte alta del prospetto Sud-Ovest. Tale ultima finestra, data la sua posizione rispetto al pavimento, risulta di non agevole affaccio.

Completa l'abitazione un piano sottotetto accessibile dal vano scala presente, dove, oltre ad un locale di sgombero caratterizzato da copertura ad unica falda inclinata estesa alla parte anteriore della pianta, è presente con sviluppo pari alla restante porzione di fabbricato, un terrazzo accessibile dal locale di sgombero.

La copertura è in parte a falda unica inclinata completata da manto di tegole ed in parte a terrazzo piano impermeabilizzata con guaina bituminosa. Il prospetto principale presenta rivestimento in spaccato di pietra al piano terra e paramento in mattoncini a facciavista per quanto riguarda i piani in elevazione; i restanti prospetti liberi risultano intonacati.

Tutti gli infissi sono in metallo preverniciato e dotati in parte di avvolgibili con cassonetto a vista. I due balconcini presenti sul prospetto principale presentano sbalzo in c.a., pavimentazioni ceramiche e ringhiere in metallo a semplice disegno.

Relativamente alla tipologia di finiture interne, queste si presentano in un normale stato di conservazione, con evidenti segni di infiltrazioni in corrispondenza del soffitto della sola stanza di minori dimensioni presente al piano secondo.

Quanto sopra consente di affermare che gli ambienti ispezionati per la quasi totalità si presentano salubri ed adeguati all'abitabilità.

- Terreno p.lla 319, fg. 31.

Ubicata in prossimità dell'abitazione ed in parte occupata dalla viabilità di accesso alla stessa, la particella 319 del foglio 31 risulta essere un terreno incolto delimitato a valle (Sud-Ovest) dal muro di contenimento parallelo a Via Fiume, a monte (Nord-Est) da un altro muro necessario alla conformazione della rampa di accesso all'aggregato, a Sud-Est confinante con la particella 318 dove non sono presenti opere di delimitazione.

Catastalmente, confina a Nord con la particella 302, ad Est con la particella 306, a Sud con la particella 318, ad est con le particelle 320, 300, 301, tutti terreni di altre ditte.

Il terreno in oggetto risulta direttamente accessibile dalla rampa carrabile

presente a monte all'altezza dell'intersezione della stessa con la viabilità pubblica di valle. La consistenza dimensionale catastale della particella, pari a 96 mq, nello stato di fatto risulta notevolmente ridotta, in quanto le menzionate viabilità presenti a monte e a valle ne hanno occupato quota parte. Occupazione a cui poi non è seguita la necessaria procedura di aggiornamento catastale.

Ad oggi l'area effettivamente delimitata risulta essere pari a 50 mq circa e sarà quest'ultima oggetto di stima in quanto direttamente nella disponibilità del debitore, evidenziando sin da ora la necessità di dover procedere al necessario aggiornamento catastale.

Giova sin d'ora precisare che la dislocazione e la consistenza della particella, in uno alla sua destinazione urbanistica (zona F - aree destinate a verde di rispetto), rendono la stessa inutilizzabile per qualsiasi trasformazione edilizia.

#### ❖ LOTTO 2

**Lotto 2: fabbricato in corso di costruzione p.lle 250 e 251, fg. 23, sito in via Fiume, Castelpetroso (IS).**

Tale lotto è censito in catasto come segue:

- catasto terreni foglio 23, particella 250, incolto produttivo, classe U, superficie catastale 570 mq, reddito dominicale € 0,09, agrario € 0,03;
- catasto terreni foglio 23, particella 251, seminativo classe 3, superficie 180 mq, reddito dominicale € 0,16, agrario € 0,23.

Trattasi di un appezzamento di terreno posto immediatamente a monte di una traversa secondaria di Via Fiume, che, a partire dalla viabilità principale, sale in direzione Nord-Ovest. Il lotto confina ad Ovest con il fabbricato riportato alla particella 672 del foglio 23, a Nord con le particelle 248 e 249, ad Est con le particelle 313 e 415, a Sud infine con la viabilità comunale Via Fiume, da cui risulta direttamente accessibile. In questa fase giova evidenziare poi come il fabbricato di altra ditta posto ad Ovest risulta essere realizzato a confine con il lotto oggetto di stima.

In totale il lotto sviluppa una superficie catastale complessiva pari a 750 mq e, da quanto accertato dal richiesto certificato di destinazione urbanistica,

presenta le seguenti destinazioni:

- fg. 23, p.lla 250: per 195 mq zona C2 – zone residenziali di espansione estensiva soggette ad interventi edilizi diretti, per 375 mq zona F – aree destinate a verde di rispetto;
- fg. 23, p.lla 251: zona C2 per l'intera superficie;

In presenza di tale destinazione urbanistica, alla data odierna sul lotto risulta in corso di costruzione un fabbricato per civile abitazione di cui alla C.E. n° 6/2000 del 08/03/2001. Il fabbricato presenta struttura portante in c.a. su tre livelli, di cui l'ultimo è un piano sottotetto praticabile; le opere hanno avuto inizio in data 08/05/2001, previa acquisizione di Attestazione di Deposito sismico da parte della ditta concessionaria.

Il fabbricato, come detto, risulta in corso di costruzione, è ubicato immediatamente a monte della viabilità comunale e fiancheggia con parete cieca il presente fabbricato posto sul confine Ovest. Risulta realizzata la struttura portante in c.a. e completata la copertura con manto di tegole e gronde in lamiera preverniciata. Le tamponature perimetrali risultano realizzate in parte e, per quanto riguarda quelle al piano superiore, delimitano il perimetro dell'immobile anche se con una sola fodera del pacchetto di tompagno. Il piano seminterrato si presenta poi parzialmente tramezzato, mentre i due piani in elevazione risultano privi di tramezzature interne, a meno della delimitazione del vano scala.

Oltre al corpo di fabbrica principale, risultano essere presenti opere in c.a. di sistemazione del lotto, afferenti la realizzazione di muri di sostegno e di delimitazione, scale esterne di raccordo altimetrico delle diverse quote di sistemazione dello stesso, tettoia in c.a. realizzata all'altezza del confine su viabilità tale da completare la futura recinzione del lotto.

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e secondo la più precisa descrizione contenuta nella C.T.U..

La vendita è soggetta ad IVA, ove dovuta, ed **il 1° lotto è venduto al prezzo base di € 51.750,00 (cinquantunomilasettecentocinquantaeuro/00);**

**il 2° lotto è venduto al prezzo base di € 43.425,00 (quarantatremilaquattrocentoventicinqueeuro/00).**

\*\*\* \*\*

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

- L'immobile, meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore depositata in atti e pubblicata sui siti di cui infra, si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 di 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 e/o difformità della cosa venduta, oneri di ogni 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 o, 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 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Eventuali iscrizioni e trascrizioni, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- la liberazione dell'immobile, se occupate dal debitore o da terzi senza titolo, verrà disposta con il decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net);

- 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;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o da chiunque vi abbia interesse;
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

\*\*\* \*\*

## **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

### **- VI^ ESPERIMENTO -**

Il giorno **22 settembre 2026**, alle **ore diciassette (ore 17.00)**, presso lo studio dell'Avv. Mery Maddonni, sito in Sant'Agapito, alla via Veneto, n. 63, avrà luogo il VI^ esperimento di vendita senza incanto degli immobili sopradescritti, al prezzo base sopra riportato, con deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

\*\*\* \*\*

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, escluso il sabato, **entro le ore tredici (ore 13:00) del giorno 21 settembre 2026**, precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, presso lo studio del professionista delegato avv. Mery Maddonni (**è gradito un preventivo contatto telefonico per la consegna**), con le modalità di seguito indicate.

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 certificate dei registri delle somme in deposito.

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA.**

L'offerta deve contenere:

- a) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, 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;
- d) 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);
- e) 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;
- originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato;
- copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di 3 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.

**MODALITA' 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. n. 39/2023 - avv. Mery Maddonni" di importo pari almeno al 10% 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 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.

#### **IRREVOCABILITA' 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:**

il giorno **22 settembre 2026, alle ore diciassette (ore 17:00)**, fissato per la vendita e per la deliberazione sulle offerte e la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi.

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 co.4 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 aver 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 DEL PREZZO:**

in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (detratta la cauzione di cui sopra) 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. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione versata) 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 dal soggetto mutuante (l'istituto di credito) 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 all'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 c.p.c., ultimo comma, il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente formula: "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 prezzo, l'aggiudicatario è tenuto 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.

\*\*\* \*\*

### PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

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

1. **inserimento** sul **Portale delle vendite pubbliche** dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega nei termini di legge;
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 di Isernia [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net);
4. **pubblicazione per estratto** sulla pagina locale (Isernia) di un **quotidiano di informazione a diffusione locale** da effettuarsi almeno 45 giorni prima 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), omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene, rinviando ai siti internet di cui *supra*;

5. **pubblicazione per estratto** sul free press dedicato al Tribunale di Isernia «**Newspaper Aste Tribunale di Isernia**».

\*\*\* \*\*

Maggiori informazioni e/o qualsiasi altro dettaglio in ordine al bene in vendita, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal professionista delegato presso il suo studio e al numero di telefono 347.3569533.

Sant'Agapito, lì 27 aprile 2026

Il Professionista delegato

*avv. Mery Maddonni*

