

TRIBUNALE DI ISERNIA
Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
Procedura esecutiva R.G.E. n 34/2021

Avviso di vendita immobiliare
VIII Esperimento senza incanto
Delegata alle vendite: Avv. Mariagrazia Bove
Via Tiegno nr.3- 86170 Isernia
e-mail: mariagrazia_bove@yahoo.it
pec: avvmaria Grazia.bove@pecavvocatiisernia.it

L'avv. Mariagrazia Bove vista l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 12 ottobre 2022, nella quale è stata disposta la vendita del bene pignorato nel procedimento esecutivo n. 34/21, sono state delegate al sottoscritto avvocato le relative operazioni di vendita ed alle ulteriori e consequenziali attività in relazione alla procedura esecutiva immobiliare sopra indicata; visti gli articoli 569, 571, 576 e 591 bis C.P.C. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche; ritenuto necessario; fissa la vendita degli immobili pignorati e

COMUNICA

Che il **giorno 27 ottobre 2026 alle ore 10:00 (dieci) e seguenti**; presso lo studio dello stesso professionista, in Isernia alla Via Tiegno nr. 3, si svolgerà la vendita senza incanto in unico lotto del bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Arch. Gregorio Russo allegata al fascicolo dell'esecuzione e pubblicata sul sito internet ww.astalegale.net e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si rinvia espressamente per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri di qualsiasi titolo gravanti sul seguente bene: immobile sito **nel Comune di Sesto Campano, Via Lacone s.n.c.** messo in vendita per il **prezzo base stabilito** (come da provvedimento del G.E. del 5 maggio 2026) in:

€. **28.350,00** per il lotto 001

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

LOTTO 1

IMMOBILE censito in catasto al foglio 39, p.IIIa 293, sub 1, cat. A/4, classe 2, rendita catastale € 298,25

ASPETTI URBANISTICI.

Dalla relazione di consulenza tecnica del 18 luglio 2022 si rilevano le seguenti informazioni.

L'immobile oggetto della vendita si trova al di fuori del centro abitato di Sesto Campano. Lo stesso è ubicato all'interno di un fabbricato di due livelli, accessibile dalla strada comunale e composto da un piano seminterrato, piano rialzato e sottotetto. L'unità immobiliare è ubicata al piano rialzato con accesso diretto dalla strada, ed è composta da un appartamento con tre camere, un bagno, un soggiorno e la cucina, oltre ad un disimpegno con ingresso. Il tutto è meglio è meglio descritto nell'elaborato grafico in allegato 4, con destinazioni d'uso altezze utili interne, e come di seguito specificato nel calcolo della superficie dell'unità immobiliare.

L'esposizione del bene in oggetto è buona in quanto tutti i locali prendono luce ed aria direttamente essendo fabbricato isolato. Lo stato di manutenzione è scarso in quanto l'unità immobiliare avrebbe bisogno di interventi di manutenzione straordinaria per infiltrazioni in copertura., tamponate con interventi provvisori a

cura dell'occupante dell'immobile. Strutturalmente l'edificio è costituito da muratura portante con solaio in laterocemento. Le tramezzature interne sono in blocchetti di laterizio. Le finiture interne sono di ordinaria qualità, con porte interne e infissi esterni in legno. Gli impianti, elettrico, idrico/ sanitario e di riscaldamento sono funzionanti e in discreto stato.

Il fabbricato pur essendo composto da due livelli, non risulta costituito in condominio e pertanto non ha dotazioni condominiali.

Sul bene oggetto di vendita non risultano vincoli giuridici.

Il bene è attualmente occupato.

Il prezzo base della vendita è fissato nel seguente importo:

Lotto 1 - €. 28.350,00 (dico euro ventottomilatrecentocinquanta)

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita. 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.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fax o e-mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile, 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 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 nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
- 4) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 5) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori.

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti:

- una fotocopia di un documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale o della copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo 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 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;
- **MODALITA' Di VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.** All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché

esclusivamente un assegno circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia intestato a: “**Tribunale di Isernia- numero della procedura-nome del professionista delegato**”, per un importo pari 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, co 2 c.p.c.:

- a) le offerte per oltre il termine fissato nell'avviso di vendita;
- b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità 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 base d'asta sopra indicato, 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.) e previa autorizzazione del G.E.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA. Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei lor avvocati, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita.

Qualora siano state presentate **più offerte valide**, si procederà 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. Il bene verrà definitivamente aggiudicato 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 aver 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.). All'offerente che non risulterà aggiudicatario, sarà immediatamente restituita la cauzione,

TERMINE PER IL SALDO PREZZO. 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 di 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, 2° c., 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.

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 in 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 prestata), dovrà essere versato mediante bonifico bancario 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 termine 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 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 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 mutuatari 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.585c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione 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. 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 prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- a) Gli immobili, meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore depositata in atti e pubblicata sui siti di cui infra, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) 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 dall'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) 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 20001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- d) 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) 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) 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 e sul sito del Tribunale www.tribunaleisernia.net;
 - g) 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) le maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato;
- 6) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale di Isernia per 3 giorni consecutivi, pubblicato per estratto per una sola volta sulla pagina locale (Isernia) del quotidiano regionale " Il Quotidiano del Molise", pubblicato per estratto sul free press dedicato al Tribunale di Isernia- Newspaper Aste Tribunale di Isernia, nonché inserito sui siti internet www.astalegale.net ; www.tribunalediisernia.net(unitamente all'ordinanza di delega de G.E. e alla perizia del C.T.U.) e garantendo ernia.net che tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno della gara intercorreranno almeno di 45 giorni.

Isernia, 18 maggio 2026

Avv. Mariagrazia Bove