

**TRIBUNALE CIVILE DI ISERNIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**PRIMO ESPERIMENTO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 22/2025 R.G.E**

Il sottoscritto avv. Assuntina Salvatore, con studio in Conca Casale (IS) alla Via Cannavine n.5, Professionista Delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Isernia, Dott. Andrea Colaruotolo, alle operazioni di vendita ed alle ulteriori e consequenziali attività in relazione alla procedura esecutiva immobiliare n.22/2025 R.G.E., pendente presso il Tribunale di Isernia, giusta ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del 09.07.2026,

**RENDE NOTO**

che in Venafro (IS) alla Via Nicandro Iosso n.6 (presso lo studio dell'avv. Aldo Moscardino), **il giorno 14 dicembre 2026, alle ore 17:00** avverrà avanti a sé la **vendita senza incanto**, in un unico lotto del seguente bene immobile sito nel Comune di Venafro

**DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA**

**Lotto Unico:** piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare sito nel Comune di Venafro alla Via Vittorio Alfieri snc censito al catasto fabbricati al foglio n.18 p.lla 52, sub.123 cat A/2, classe 3, consistenza vani 5, rendita catastale € 426,08.

Trattasi di un immobile posto al sesto piano (ultimo) di un fabbricato condominiale a destinazione prevalentemente residenziale, di superficie complessiva pari a 5 vani.

L'immobile internamente è costituito da un ingresso/soggiorno, angolo cottura n.2 camere da letto, n.2 bagni ed un ripostiglio.

Dal soggiorno si accede ad un balcone ed un altro si trova in corrispondenza della zona notte.

Allo stato attuale l'immobile ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Venafro, in zona centrale, a pochi metri dalla Stazione Ferroviaria.

Dall'esame della documentazione rilasciata dal S.U.E. del Comune di Venafro, emerge che l'intero fabbricato è stato realizzato in forza di regolari titoli edilizi; tuttavia, il piano sottotetto (piano sesto) risulta assentito con destinazione non residenziale (uso cantina).

Non risultano agli atti provvedimenti autorizzativi di cambio di destinazione d'uso del sottotetto in abitazione, né risulta rilasciata certificazione di agibilità per l'unità immobiliare oggetto di stima.

Pertanto, lo stato legittimo urbanistico dell'immobile non coincide con l'attuale destinazione catastale.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone, risulta essere occupato in forza di un contratto di locazione opponibile alla procedura.

L'unità immobiliare fa parte di uno stabile condominiale.

Per le formalità pregiudizievoli ed ogni altro dato e/o informazione si fa riferimento alla perizia dell'esperto estimatore.

Si precisa che i dati urbanistici e catastali, nonché i dati relativi alle condizioni di fatto dell'immobile innanzi descritto, sono stati estratti dalla perizia tecnica di stima redatta dal C.T.U. incaricato dal Tribunale di Isernia, depositata nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. L'elaborato è a disposizione di ogni interessato, per le necessarie consultazioni presso il richiamato Ufficio Giudiziario o sui siti Internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net).

**PREZZO BASE D'ASTA per il lotto unico fissato in**

Euro 51.000,00

(euro cinquantunomila/00)

**CONDIZIONI DI VENDITA**

L'immobile, meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore, architetto Michelino D'Ambrosio, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Isernia e consultabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net), 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 del prezzo. **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.** Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia- non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 legge 47/85 e successive modificazioni 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 e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

La liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore e da terzi senza titolo, sarà effettuata dal custode, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, 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 qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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

Il giorno **14 dicembre 2026 alle ore 17:00 (ore diciassette)** in Venafrò (IS) alla Via Nicandro Iosso n.6 (presso lo studio dell'avv. Aldo Moscardino) avverrà il primo esperimento di vendita senza incanto degli immobili sopra descritti al prezzo base innanzi indicati, con deliberazione sulle offerte ed eventuali gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc.

La vendita del bene sarà regolata nel seguente modo:

- le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta **chiusa dalle ore 16:30 (sedici e trenta) alle ore 18:00 (ore diciotto) del giorno precedente la data della 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. Nessun'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, all'atto del ricevimento delle offerte, avrà cura di 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 apposito registro che riprenda le modalità certificative dei registri delle somme in deposito.

- Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'ora e il giorno fissato per la vendita.

- L'offerta dovrà contenere:

**a)-**il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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 e in regime 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 nell'ordinanza e quindi nell'avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a (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.

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 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;
- unitamente alla fotocopia del documento di identità dell'offerente, dovrà essere allegato all'offerta esclusivamente un assegno circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia **intestato al "Tribunale di Isernia con l'indicazione del numero della procedura esecutiva (n.22/2025 R.G.E.) e il nome del professionista delegato"**, 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, 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 nel presente avviso di vendita;
- c)- le offerte non accompagnate da cauzione prestata per l'importo e con le modalità su indicate.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, co. 3, c.p.c.

Il bene verrà 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.;
- il professionista delegato ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ( ex art.572 co. 3 c.p.c.- solo nel caso in cui vi siano elementi per ritenere opportuna una nuova vendita, il delegato rimetterà gli atti al G.E per la decisione).

**In caso di più offerte valide**, si procederà a gara 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 a chi avrà effettuato l'offerta più alta, tuttavia, se il prezzo raggiunto all'esito della gara è inferiore al prezzo base, il professionista delegato 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 aver luogo per mancanza di adesione 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.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva 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.

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 le 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.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare, il procuratore legale, cioè avvocato, 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.

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 dal pubblico ufficiale e i documenti comprovanti i 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.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ex art.38 D.lgs 385/1993 (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 sul conto corrente della procedura. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Nell'ipotesi in cui 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 del prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante sul conto corrente della procedura con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi 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 revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura, sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato.

Nel medesimo termine fissato per il versamento 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 D.M.227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è altresì tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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 dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Gli interessati possono assumere ulteriori informazioni e chiarimenti, anche per l'eventuale visione dell'immobile, presso il sottoscritto professionista delegato Avv. Assuntina Salvatore con studio in Conca Casale (IS) alla Via Cannavine n.5, contattando il numero telefonico 338.2972169 oppure scrivendo all'indirizzo mail del delegato e custode giudiziario: [assuntasalvatore@hotmail.com](mailto:assuntasalvatore@hotmail.com) -PEC: [assunta.salvatore@pecavvocatiisernia.it](mailto:assunta.salvatore@pecavvocatiisernia.it) nonché sul portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale di Isernia [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net), ove sono pubblicati, per esteso, la relazione di stima con la documentazione fotografica, l'ordinanza di delega oltre il presente avviso di vendita nonché per estratto, sul free press dedicato al Tribunale "Newspaper Aste Tribunale di Isernia".

Conca Casale, 31 luglio 2026

Il Professionista Delegato  
-Avv. Assuntina Salvatore-