

Avv. Feliciano d'Eboli

Via Roma, 41-86070 Montaquila (IS)

Tel.0865.960134

mail: avv.fdeboli@virgilio.it

pec: avvfdeboli@pec.giuffre.it

TRIBUNALE CIVILE DI ISERNIA
SEZIONE ESCUZIONI IMMOBILIARI
N. 20/2021 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SETTIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Feliciano d'Eboli, con studio in Montaquila (IS) alla Via Roma,41, Professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. giusta nomina del Giudice del Tribunale di Isernia dott. Vittorio Cobianchi Bellisari ad effettuare le operazioni di vendita immobiliare nella presente procedura come da Ordinanza di vendita e delega resa in data 26.07.2022, e da ultimo provvedimento del 16.06.2026;

AVVISA

che il giorno **03 dicembre 2026 alle ore 10:30** presso il suo studio sito in Montaquila (IS) alla Via Roma,41 procederà alla **vendita senza incanto**, così come disposto dal Giudice con Provvedimento del 16.06.2026, resa nel procedimento RGE n. 21/2020 del bene immobile di seguito indicato.

LOTTO UNICO

- vendita dell'intero compendio per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare come identificata nella relazione del CTU, sita in Sant'Agapito (IS) alla Frazione "Pietradonata", Via Celestino V, n. 11, distinto al NCU del Comune di Sant'Agapito al **Foglio 2 particella 257**, Cat. C/3, Classe Unica, consistenza 150 mq., rendita catastale € 573,27 nonché, graffata, area di Ente Urbano censita al CT del medesimo Comune, al **Foglio 2 particella 257 di are 7 e centiare 8**.

Come deduce il CTU nella perizia depositata in atti, *"L'edificio oggetto di stima fa parte di un complesso immobiliare adibito a laboratorio di sartori, la cui struttura edilizia è generata volumetricamente da due corpi separati fuori terra. Il compendio pignorato ha uno sviluppo verticale su due livelli, collegati esternamente a quota semi interrata da una strada e da un piazzale graffato al compendio stesso, mentre internamente le due quote sono collegate da una scala interna in ferro. La copertura dell'edificio è del tipo a due falde ed è realizzata in pannelli di eternit poggiati su travi reticolari in ferro. I due volumi sono così articolati: Al piano semi interrato sono localizzati due vani ad uso deposito, mentre esternamente attiguo alle pareti perimetrali è localizzato un vano ad uso officina. Al piano terra sono localizzati il laboratorio, un bagno e uno spogliatoio. ..La struttura portante è costituita da blocchi pieni, pilastri e travi in c.a. con solaio in travetti precompressi e laterizi di spessore paria a cm. 16+4.*

Conformità degli immobili e autorizzazioni edilizie.

A tal proposito, come riportato dal CTU in perizia, *"Il S.U.E. del Comune di Sant'Agapito non è riuscito a fornire allo scrivente informazioni e documenti adeguati al fine di stabilire la regolarità urbanistico costruttiva dell'immobile e/o l'esistenza o meno di una regolare Licenza di Agibilità. Il complesso immobiliare è stato autorizzato dal Comune di Sant'Agapito con Licenza di Costruire del 15.10.1981. L'unità abitativa è fornita di impianto elettrico ed idrico non a norma".*

L'immobile è libero.

Avv. Feliciano d'Eboli

Via Roma, 41-86070 Montaquila (IS)

Tel.0865.960134

mail: avv.fdeboli@virgilio.it

pec: avvfdeboli@pec.giuffre.it

PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta, ridotto del 10%, rispetto al precedente incanto, è stato fissato in €34.425,00(Trentaquattromilaquattrocentoventicinque/00).

CONDIZIONI DI VENDITA

- a) gli immobili, meglio descritti 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 trovano) anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 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) 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'eventuale esistenza di 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 degli impianti alle norme vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello 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 urbanistica 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che se esistenti al momento della vendita, verranno 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 all'approvazione del progetto di distribuzione;
- f) 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) 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.

A. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO- -SETTIMO ESPERIMENTO-

1.MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **entro il termine ultimo delle ore 10:00 di mercoledì 02.12.2026**-(o comunque in un qualsiasi giorno precedente alla vendita nei seguenti orari: dalle 09.30 alle 13.00 ad eccezione del sabato) presso lo studio del professionista delegato, Avv. Feliciano d'Eboli in Montaquila (IS) Via Roma 41, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche ex art.579 III comma c.p.c., offerta di acquisto in **busta chiusa** all'esterno della quale deve essere indicato **un motto o uno pseudonimo** dell'offerente che consenta a lui solo di riconoscere la busta, con la data della

Avv. Feliciano d'Eboli

Via Roma, 41-86070 Montaquila (IS)

Tel.0865.960134

mail: avv.fdeboli@virgilio.it

pec: avvfdeboli@pec.giuffre.it

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 deve contenere:

a) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, 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**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita munito di documento di riconoscimento valido. 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; se l'offerente agisce in qualità di 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 giustifichino i poteri.

In caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno;

b) i dati identificativi del 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 (¼) al valore d'asta indicato per ciascun lotto nell'avviso di vendita**, a pena di esclusione; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori non potrà 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

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti:

- copia di un documento di identità valido 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. 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 - RG n. 21/2020 – Avv. Feliciano d'Eboli** 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 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. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc 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 ad 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 cpc).

Se la gara non può aver 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 verrà 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, 2° comma 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 alla metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

7. TERMINI PER IL SALDO DEL 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 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 l'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 l'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 dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata dal pubblico ufficiale 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.

B. 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 DPR 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 A); l'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del 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 con bonifico bancario 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 co. cpc, 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 cpc 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 al mutuante stesso 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.

Avv. Feliciano d'Eboli

Via Roma, 41-86070 Montaquila (IS)

Tel.0865.960134

mail: avv.fdeboli@virgilio.it

pec: avvfdeboli@pec.giuffre.it

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 ed 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 che a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Tutte le imposte, tasse ed ulteriori diritti e spese relativi alla vendita ed al trasferimento del lotto aggiudicato, saranno a carico dell'aggiudicatario

C. DISCIPLINA DELLE PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Il presente avviso di vendita è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti nei termini di legge:

1.inserimento sul **Portale delle vendite pubbliche** dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;

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 cpc, 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 sulla pagina locale (Isernia) di un **quotidiano di informazione a diffusione locale** da effettuarsi almeno 45 giorni 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 cpc, 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 sopra;

5.pubblicazione, per estratto, sul free pass dedicato al Tribunale di Isernia - **Newspaper Aste Tribunale di Isernia**.

Ulteriori informazioni e qualsiasi altro dettaglio in ordine ai beni in vendita, possono essere forniti a chiunque vi abbia interesse dal professionista delegato, nonché custode, presso il suo studio sito in Montaquila (IS) alla Via Roma 41, al numero di studio 0865.960134, cellulare 338.1716159 ed al seguente indirizzo mail: avv.fdeboli@virgilio.it

Montaquila, lì 24 luglio 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Feliciano d'Eboli