

STUDIO LEGALE
Avv. Vincenzo Mercolino
Avv. Ilaria Di Giovanni
Viale Vittorio Emanuele III n° 40 - 86079 Venafro (IS)
0865.229109 – 339.1813215
Patrocinio in Cassazione e Mag. Sup.
Cf. MRCVCN74A15C034A P.IVA 00800870941
Cf. DGVLR190R60L725Z
avvincenzo.mercolino@pecavvocatisernia.it
ilaria.digiovanni90@pec.it

Firmato
digitalmente da

**VINCENZO
MERCOLINO**

CN = VINCENZO
MERCOLINO
C = IT

**AVVISO DI VENDITA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 01/2025 R.G.E.
SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO**

L'avv. Vincenzo Mercolino, con studio in Venafro al Viale Vittorio Emanuele III n° 40, in qualità di Professionista Delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Isernia, dott. Andrea Colaruotolo, alle operazioni di vendita ed alle ulteriori e conseguenziali attività in relazione alla procedura esecutiva immobiliare n. 01/2025 R.G.E., pendente presso il Tribunale di Isernia, giusta ordinanza di delega del 23/04/2026,

RENDE NOTO CHE

il giorno 11 dicembre 2026 ore 18.00, presso il suo studio in Venafro (IS) al Viale Vittorio Emanuele III n° 40, piano 4, avrà luogo il secondo esperimento di vendita senza incanto, con esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., del seguente bene immobile, per la sua piena proprietà, sito nel Comune di Vastogirardi Via Roberto Rossellini 4 (IS):

LOTTO UNICO composto da:

un'unità abitativa terra-cielo costituita, così come risulta in catasto, dall'abitazione individuata al sub. 2 e dal locale accessorio censito al sub. 1, tra loro sovrapposti, non comunicanti e facenti parte di un unico corpo di fabbrica composto in totale da quattro unità immobiliari indipendenti, disposte su due livelli complessivi in elevazione oltre ad un piano sottotetto. L'unità abitativa, dotata di area esterna di pertinenza a ridosso dei relativi prospetti, è accessibile dalla strada comunale Via Rossellini tramite una ristretta fascia della particella 285 (ente urbano) interposta, in planimetria catastale, tra l'area esterna di pertinenza dell'unità abitativa e l'antistante viabilità comunale l'unità abitativa oggetto di perizia è censita come segue:

- foglio 19, particella 267, subalterno 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, superficie catastale 33 mq, rendita € 56,40, indirizzo Contrada Fonte Vecchia snc, piano T;
- foglio 19, particella 267, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale: totale 72 mq, escluse aree scoperte 72 mq, rendita € 137,38, indirizzo Contrada Fonte Vecchia snc, piano T-1-2.

L'unità abitativa confina per due lati, a Nord-Est / Nord-Ovest, con le particelle 266 e 264 che risultano essere, in uno con la particella 265, le restanti unità abitative del corpo di fabbrica, mentre a Sud-Est / Sud-Ovest confina con la particella non edificata 285 - ente urbano.

La struttura portante risulta essere in cemento armato e ricomprende la totalità dell'edificio in cui trovano posto le quattro distinte unità abitative sopra evidenziate.

La particella 267 del foglio 19 oggetto di perizia comprende poi anche un'area esterna pertinenziale su cui sono attestati gli ingressi. L'area esterna di pertinenza risulta recintata con un muretto in c.a. di altezza variabile sormontato da ringhiera metallica.

L'intero fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in parola è stato autorizzato alla ditta Cinelli Luigi con Concessione Edilizia n° 9 del 10/09/2004 e successiva Variante n° 1 del 11/05/2006. Le strutture, di cui all'Attestazione di Deposito IS-R-6039 del 13/10/2004, sono state ultimate in data 20/09/2007, giusta Attestazione di ultimazione dei lavori del 12/10/2007.

Prezzo base d'asta € 66.224,00 (euro sessantaquattromiladuecentoventiquattro/00)

Offerta minima € 49.668,00 (euro quarantanovemilaseicentossessantotto/00)

Rilancio minimo: 2% del prezzo base d'asta.

Custode giudiziario degli immobili è l'avv. Vincenzo Mercolino

1. Modalità di presentazione dell'offerta

Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate, dal lunedì al venerdì, dalle ore 10:00 alle ore 13.00, in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del professionista delegato. 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 o 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) **se l'offerente è persona fisica:** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il 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) **se l'offerente agisce quale legale rappresentante della persona giuridica:** la denominazione, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partiva iva dell'impresa, il nome e le generalità del legale rappresentante, il numero di iscrizione al registro delle imprese e l'indirizzo pec;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) 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'avviso di vendita;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- f) l'espressa previsione di aver preso visione della perizia di stima.

3. Documenti da allegare all'offerta

Nella busta unitamente all'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- c) 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;
- d) **assegno circolare non trasferibile** di agenzia operante in Italia, intestato a **“TRIBUNALE DI ISERNIA - P.E. 01/2025 AVV. VINCENZO MERCOLINO”** di importo pari almeno al 10 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.

4. Irrevocabilità 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, comma 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).

5. 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 all'unità 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 IV, 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, comma 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 avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

6. Termini per il saldo prezzo

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

7. 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.

8. 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.

DISPOSIZIONE 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 sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia 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 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 erogazione della somma di € ***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep. ***** e che le parti mutuante e mutuatario 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.I.I. 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 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 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ' 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;
2. affissione per tre giorni consecutivi nell'albo di questo Tribunale;
3. inserimento, almeno 45 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte ex art 571 e 572 c.p.c., 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 e diffusione locale da effettuarsi almeno 45 giorni anteriori alla vendita.
5. pubblicazione per estratto sul free pass dedicato al Tribunale di Isernia - Newspaper Aste Tribunale di Isernia.

SI RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. N. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, 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) che 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 venuta, 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;
 - c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
 - d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
 - e) che, 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) che 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 di Isernia www.tribunalediisernia.net;
 - g) 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;
 - h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal professionista delegato nonché custode, previo appuntamento, ai seguenti recapiti: avv. Vincenzo Mercolino telefono 339.1813215, email avv.mercolino@gmail.com pec avvvincenzo.mercolino@pecavvocatiisernia.it
- Isernia, 16.09.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Vincenzo Mercolino