Avv. Alessandra Longobardi
Patrocinante in Cassazione
Via Gorizia n.7
86170 Isernia
Telefono 0865/265270 Fax 0865/29421
PEC: avvalessandra.longobardi@pecavvocatiisernia.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI ISERNIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG N.18/2024 E.I.
****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
QUINTO ESPERIMENTO

La sottoscritta Avv. Alessandra Longobardi, con studio in Isernia alla Via Gorizia n.7, delegata alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c, nella procedura esecutiva immobiliare rubricata al n.18/2024 R.G.E.; Vista l'autorizzazione del G. E., Dott. Andrea Colaruotolo, emessa in data 20.10.2026, per espletare un ulteriore esperimento di vendita (Quinto Esperimento), con un ribasso del ½ del prezzo base del primo incanto;
Visti gli artt.569 e seguenti del c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno **DIECI** del mese di **FEBBRAIO** dell'anno **DUEMILAVENTISETTE** alle ore diciotto (**18,00**) presso il proprio studio di Isernia alla Via Gorizia n.7, avrà luogo la vendita **Senza Incanto – Quinto Esperimento** ai sensi dell'art. 573 c.p.c., del compendio pignorato della piena proprietà dei seguenti beni immobili con lotto unico come di seguito descritto e stimati dal CTU:

LOTTO UNICO

Unità Immobiliare A: Compendio pignorato pari alla proprietà per l'intera quota del seguente bene immobile situato e censito nel catasto fabbricati del Comune di Carovilli (IS) in Via Napoli n.4, part. 387, sub.1, Cat. A/5, classe II, vani 4,5, rendita € 157,80 – piano T-1-2;

Unità Immobiliare B: Compendio pignorato pari alla proprietà per l'intera quota del seguente bene immobile situato e censito nel catasto fabbricati del Comune di Carovilli (IS) in Via Napoli n.3, part. 387, sub.2, Cat. C/2, classe IV, mq.19, rendita € 40,23 – piano T;

Unità Immobiliare C: Compendio pignorato pari alla proprietà per l'intera quota del seguente bene immobile situato e censito nel catasto fabbricati del Comune di Carovilli (IS) in Via Costa Ospedale n.118, part.407, sub.1, Cat. C/2, classe II, cl.3, rendita € 30,73 – piano T-1;

VALORE DI STIMA

Il valore d'asta individuato dal C.T.U. e rideterminato dal G. D. nell'Ordinanza di vendita al prezzo base del primo esperimento ammonta complessivamente ad euro quarantasettemilacinquecento/00 (**€ 47.500,00**).

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO

Il prezzo base del lotto unico del presente esperimento è di **€ 23.750,00** (euro ventitremilasettecentocinquanta/00) con un ribasso del ½ del prezzo base del primo incanto (€ 47.500,00), come da autorizzazione del G. E. del 20.10.2026, mentre l'offerta minima e fissata in **€ 17.812,50**.

REGOLARITÀ EDILIZIE

Per le regolarità edilizie ed urbanistiche e per ogni altro elemento si rimanda alla relazione di stima predisposta dal C.T.U. che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto

ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminarmente visione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e concesso il locazione esclusivamente in riferimento alla **Unità Immobiliare B:** Compendio pignorato pari alla proprietà per l'intera quota del seguente bene immobile situato e censito nel catasto fabbricati del Comune di Carovilli (IS) in Via Napoli n.3, part. 387, sub.2, Cat. C/2, classe IV, mq.19, rendita € 40,23 – piano T.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.
   Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato indicato nell'avviso di vendita ed alle ore nell'avviso menzionate (almeno 3 al giorno) fino alle ore 13 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. 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 certificative dei registri delle somme in deposito.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.
   L'offerta deve contenere:
   a) 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) 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; 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);
   d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:
   - Copia del 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.

4. MODALITÀ 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. Imm. N.18/2024 – Avv. Alessandra Longobardi**" di importo pari almeno al 10 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 nell'avviso di vendita;
c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata per l'importo e con le modalità su indicate.

5. 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 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. SOLGIMENTO 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'acquisito 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 comma quarto 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 avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

7. 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.

8. 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.

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 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 e' 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 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 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 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 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 DELLA VENDITA

L'avviso di vendita, che deve contenere una descrizione particolareggiata dell'immobile pignorato con riguardo agli aspetti (in particolare quelli urbanistici) destinati a ripercuotersi sulla sua concreta valutazione o sulla sua commerciabilità, 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 di questo Tribunale;
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 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 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.

Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore (cfr. art. 490 ultimo comma c.p.c.).

Detti adempimenti, ad eccezione di quelli indicati ai nn. 1 e 2 a cura del professionista delegato, saranno curati, in qualità di gestore unico e centro di fatturazione con pagamento diretto agli editori, da Astalegale.net s.p.a., alla quale il professionista delegato dovrà inviare l'avviso di vendita e la perizia di stima nelle seguenti modalità:

- via fax alla linea: 039 3309896
- via posta elettronica all'indirizzo: procedure.isernia@astalegale.net;
- a mezzo posta o corriere espresso da spedire a: Astalegale.net s.p.a., piazza Risorgimento n. 1, CAP 20841 Carate Brianza (MB), tel. 036 290761.

È rimessa alla volontà del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, che dovranno all'uopo formulare apposita istanza, la pubblicazione, a cura del professionista delegato, per estratto dell'avviso di vendita sul periodico di informazione locale "ASTE giudiziarie del Molise e zone limitrofe", per la quale il professionista delegato dovrà rivolgersi ai seguenti recapiti:
indirizzo di posta elettronica - ediessedi@hotmail.it; tel. 0874/686056.

È altresì rimessa alla volontà dei creditori, che dovranno a tal fine formulare apposita istanza, la pubblicazione, a cura del professionista delegato, dell'avviso per estratto sul quotidiano "*Il Messaggero*" (NAZIONALE, Metropoli e Casa) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti, non comparsi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c..

ULTERIORI DISPOSIZIONI

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 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) 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 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;

c) che 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;
d) che 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) 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 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 in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

Il presente avviso viene notificato al debitore esecutato nonché ai creditori iscritti ed intervenuti. Per tutto quanto qui non previsto, richiamando l'Ordinanza di vendita del G.E., si applicano le vigenti norme di legge.

***

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere acquisite in cancelleria o presso il professionista delegato nonchè custode, Avv. Alessandra Longobardi, previo appuntamento presso lo studio in Isernia alla Via Gorizia n.7 Tel. 0865.415270 – 333.2120050 nei giorni ed orari di ufficio.

Isernia, 23 ottobre 2026

La Delegata
Avv. Alessandra Longobardi