TRIBUNALE DI ISERNIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva n. 46/2021 R.G.E.

Avviso di vendita immobiliare
XI° esperimento

L'avv. **Maria Boccia**, con studio in Isernia alla via E. Ponzio, n. 20, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Isernia ad effettuare le operazioni di vendita immobiliare nella **procedura esecutiva n. 46/2021** R.G., come da ordinanza di delega del 15.03.2022

AVVISA

che il giorno 22 GENNAIO 2027 alle ore 16:00 presso il suo studio sito in Isernia, via E. Ponzio n. 44, procederà alla **vendita senza incanto** del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO : Piena proprietà di unità immobiliare sita nel comune di Castelpetroso (IS), località Guasto, Via Fiume n. 126, censito al catasto fabbricati al Fg. 23, particella 421 Sub 3 categoria A/2, classe 4, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 360 mq escluse aree esterne, rendita € 380,11, piano S1, T, 1, 2;

L'immobile è adibito a civile abitazione, si presenta ad "L" in continuità con altri corpi di fabbrica di altre ditte catastali e si sviluppa su un piano seminterrato rispetto a Via Fiume, un piano terra con giardino e due piani in elevazione, di cui il secondo sottotetto. La struttura portante è in muratura, le coperture sono a falde inclinate con porzioni a terrazzo praticabili. Al piano seminterrato vi è un grosso locale adibito a tinello, un wc, due locali cantina ed un vano scalo; il piano seminterrato risulta accessibile da due ingressi. Il piano terra, con accesso principale dal giardino, consta di una sala, un soggiorno ed una cucina a servizio della quale vi è un ampio terrazzo praticabile. Al primo piano è ubicata la zona notte con tre camere da letto, un ripostiglio ed un bagno; una balconata è presente sull'intero sviluppo.

Il secondo piano , di estensione limitata rispetto al piano primo sottostante, presenta due soffitte mansardate aventi superficie ciascuna di mq. 12,48, un disimpegno di mq. 8,19 ed un terrazzo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas e termocamino; tale impianto è integrato, poi, da due camini a legna.

L'immobile, a seguito di richiesta di condono edilizio, ha ottenuto relativo titolo edilizio a sanatoria che deve essere ritirato, previo pagamento degli oneri concessori; non risulta il certificato di agibilità. L'immobile è occupato.

PREZZO BASE D'ASTA

Sulla base delle risultanze della perizia di stima del CTU si precisa quanto segue :

LOTTO UNICO : Foglio 23 particella 421, sub 3, categoria A/2 classe 4, vani 11,5
Destinazione : superficie catastale mq 360, civile abitazione, valore 380,110 euro/mq
Prezzo base d'asta : € 55.424,00 (cinquantacinquequattrocentoventiquattro/00)
Offerta minima : € 41.568,00 (quarantunomilacinquecentosessantootto/00)

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile, meglio descritto 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 trova, con 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'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 o 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 stima dei beni**.
Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni verranno cancellate a cura della procedura e le relative spese, unitamente ad ogni altro onere fiscale saranno a carico dell'aggiudicatario; se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili verrà disposta con decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO
XI° ESPERIMENTO

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **entro il termine ultimo delle ore 13:00 del giorno 21 gennaio 2027,** (o comunque in un qualsiasi giorno precedente alla vendita nei seguenti orari : dalle 11,00 alle 13,00 o dalle 16,00 alle 17,00) presso lo studio del professionista delegato, Avv. Maria Boccia, in Isernia via E. Ponzio n. 20, 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 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.
All'atto del ricevimento, 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. Le buste chiuse saranno aperte all'udienza del **22 gennaio 2027 alle ore 16,00.**
L'offerta, corredata di marca da bollo, deve 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 (**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.
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 ¼ al prezzo base 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.

4) 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 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.
- un ASSEGNO BANCARIO NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia **intestato a "Tribunale di Isernia -Procedura esecutiva n. 46/21 - Avv. Maria Boccia"** per un importo pari 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.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dell'art.571 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 dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa verrà accolta se non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cp.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).

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.

In caso di più offerte valide si procederà a **GARA TRA 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 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.

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.

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.

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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO

A) Salvo quanto disposto sub punto B) 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);
B) 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 tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
C) 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.
In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e tramesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente al mutuante stesso senza aggravio di spese per la procedura;
D) 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 professionista delegato successivamente all'aggiudicazione. 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.
Il presente avviso è pubblicato, secondo le modalità di legge, nei seguenti modi :

- inserimento sul **Portale delle vendite pubbliche** dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
- affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo del Tribunale di Isernia;
- inserimento dell'avviso unitamente alla perizia di stima, 45 giorni anteriori alla vendita, sul portale www.astalegale.net e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net;
- **pubblicazione per estratto** sulla pagina locale (Isernia) di un **quotidiano di informazione a diffusione locale** da effettuarsi almeno 45 giorni anteriori alla vendita
- 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 presso il suo studio sito in Isernia, alla Via E. Ponzio n. 44, al numero di cellulare 338-7382473 ed al seguente indirizzo mail : mariarobertab@gmail.com
Isernia il 07.10.2026

Il custode/Il Professionista Delegato

Avv. Maria Boccia