



**TRIBUNALE DI ISERNIA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA**  
**Procedura esecutiva immobiliare n. 15/2016 R.G.E.**  
**G.E. dott. Vittorio Cobianchi Bellisari**  
**VI° esperimento**

Il **dott. Paolo Milano**, delegato dal Giudice dell'esecuzione immobiliari presso il Tribunale di Isernia alle operazioni di vendita ed alle ulteriori e consequenziali attività in relazione alla procedura esecutiva immobiliare n° 15/2016 R.G.E.

**RENDE NOTO**

che presso lo studio del delegato in Isernia alla Via Umbria n° 169, **il giorno 07 ottobre 2025 alle ore 16:00** si procederà al **sesto esperimento di vendita senza incanto**, dei seguenti beni immobili pignorati, suddivisi in **due lotti: lotto n. 2 e lotto n.3**.

**DESCRIZIONE DEI LOTTI IN VENDITA**

**LOTTO 2** – piena proprietà per la **quota 1/2** dei seguenti terreni siti nel comune di Isernia -

n. d'ordine	Foglio N.	Particella N.	Qualità Terreno	Classe Terreno	Superficie (mq) ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	1	7	seminativo	2	06 50	1,85	2,35
2	1	8	incolto prod	U	01 20	0,02	0,01
3	1	13	incolto	U	01 70	0,03	0,01
4	1	14	seminativo	2	26 70	7,58	9,65
5	1	15	incolto	U	07 40	0,11	0,04
6	1	20	semin. Irrig	2	02 90	2,1	1,8
7	1	24	semin. Irrig	2	08 00	5,78	4,96
8	1	30	seminativo	2	06 30	1,79	2,28
9	1	31	seminativo	4	02 90	0,22	0,45
10	1	32	semin. Irrig	2	04 70	3,4	2,91
11	1	38	seminativo	2	07 20	2,05	2,6
12	1	39	seminativo	4	02 00	0,15	0,31
13	1	40	semin. Irrig	2	06 50	4,7	4,03
14	1	45	vigneto	1	09 90	7,16	5,37
15	1	46	seminativo	2	21 70	6,16	7,84
16	1	53	semin. Irrig	2	32 00	23,14	19,83
17	1	55	pascolo	2	02 70	0,08	0,08
18	1	56	pascolo	2	02 20	0,07	0,07
19	1	60	seminativo	3	12 60	1,95	3,25
20	1	61	pascolo ARB	U	42 50	2,63	1,32
21	1	63	seminativo	3	34 10	5,28	8,81
22	1	68	seminativo	4	29 20	2,26	4,52
23	1	69	pascolo ARB	U	02 80	0,17	0,09
24	1	70	seminativo	4	09 50	0,74	1,47
25	1	72	seminativo	4	05 80	0,45	0,9
26	1	153	semin. Irrig	2	01 40	1,01	0,87
27	1	157	semin. Irrig	2	00 86	0,62	0,53
28	1	159	semin. Irrig	2	04 40	3,18	2,73
29	1	162	semin. Irrig	2	06 20	4,48	3,84
30	1	164	pasc. Cesp.	U	12 70	0,52	0,46

n. d'ordine	Foglio N.	Particella N.	Qualità Terreno	Classe Terreno	Superficie (mq) ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
31	1	170	pasc. Cesp.	U	01 38 20	5,71	5
32	1	171	seminativo	4	33 90	2,63	5,25
33	1	185	seminativo	4	27 60	2,14	4,28
34	1	186	pascolo ARB	U	85 60	5,31	2,65
35	1	187	seminativo	4	02 00 60	15,54	31,08
36	1	191	pascolo ARB	U	33 73	1,39	1,22
37	1	192	seminativo	4	28 70	2,22	4,43
38	1	193	pasc. Cesp.	U	08 80	0,36	0,32
39	1	194	pascolo ARB	U	01 80	0,11	0,06
40	1	198	pasc. Cesp.	U	16 80	0,69	0,61
41	1	199	seminativo	4	34 70	2,69	5,38
42	1	200	pascolo ARB	U	03 20	0,2	0,1
43	1	201	seminativo	4	02 00	0,15	0,31
44	6	82	seminativo	3	01 31 60	20,39	33,98
45	50	703	uliveto	1	21 60	7,81	5,58

Trattasi di una serie di particelle molte delle quali contigue, appartenenti al foglio n° 1 di natura agricola ma in terreno boschivo nei pressi del limite comunale con il comune di Forlì del Sannio (località Vandra). Di difficile accesso e raggiungimento in quanto separate dal fiume Vandra e pertanto alcune di esse cadono in zona con vincolo idrogeologico. ricadenti in zone di Prg E3 (zone agricole boscate).

Al foglio n° 50 la p.lla n° 703 in località Castagna, zona residenziale del comune di Isernia, totalmente in piano ed esposta a sud-est e ricadente in area di prg C4.

Nel **foglio di mappa n° 6** - la particella n° 82 è la più vasta, di circa 1 ettaro 31 are, è l'ultima (immobile n° 44) particella inserita nell'atto di asservimento citato in seguito; situato in area di difficile accesso.

**Stato di occupazione:** attualmente i terreni risultano liberi da ogni impedimento e non occupati o in concessione a terzi.

**Atti di asservimento urbanistico:** In merito all'immobile identificato al Foglio 50 p.lla 703 sussiste un atto di asservimento regolarmente registrato dinanzi al notaio Repertorio in Isernia e depositato in conservatoria al Registro particolare ° 103 Registro generale.

Per tale atto è stato previsto un vincolo di inedificabilità sulle particelle riportate in atto Reg. Part. 103 (vedi par. 10) e viene consentito l'utilizzo della cubatura in favore della particella 703 al F. 50 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

### LOTTO 3 – proprietà per la **quota 1/1** dei seguenti terreni siti nel comune di Isernia:

n. d'ordine	Foglio N.	Particella N.	Qualità Terreno	Classe Terreno	Superficie (mq) ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	9	400	seminativo	4	26 80	2,08	4,15
2	9	401	incolto prod	U	21 30	0,33	0,11
3	9	402	seminativo	4	09 30	0,72	1,44
4	25	208	orto irrig.	2	01 00	1,39	0,8

Trattasi di 3 particelle di terreno censite al foglio n° 9 del catasto terreno del comune di Isernia e precisamente in località Colle Martino, ricadenti in zona di Prg di categoria E4 (zone improduttive). La particella n° 208 al foglio n° 25 si trova nelle vicinanze degli immobili nell'unità negoziale n°1, e precisamente alla strada Fontana a Conocchia. Una piccola particella di terreno di 100 mq situata in lotto intercluso e ricadente in zona di Prg C4.

**Stato di occupazione:** attualmente i terreni risultano liberi da ogni impedimento e non occupati o in concessione a terzi.

- proprietà per la **quota 1/2** dei seguenti terreni siti nel comune di Isernia

n. d'ordine	Foglio N.	Particella N.	Qualità Terreno	Classe Terreno	Superficie (mq) ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	1	21	Sem. IRRIG.	2	02 10	1,52	1,3
2	1	82	seminativo	4	05 70	0,44	0,88
3	1	168	pasc. Cesp.	U	16 00	0,66	0,58
4	4	79	seminativo	4	20 30	1,57	3,15
5	4	80	pasc. Cesp.	U	02 30	0,1	0,08
6	6	83	pasc. Cesp.	U	10 60	0,44	0,38
7	6	84	pascolo	2	52 40	1,62	1,62
8	6	85	seminativo	3	12 80	1,98	3,31
9	6	86	pasc. Cesp.	U	03 00	0,12	0,11
10	6	87	pascolo	2	10 60	0,33	0,33
11	6	97	pascolo	2	03 40	0,11	0,11
12	6	98	seminativo	3	11 60	1,8	3
13	6	99	pascolo	2	14 10	0,44	0,44
14	30	154	seminativo	2	02 40	0,68	0,87
15	30	165	Sem. Arbor.	2	03 80	1,37	1,47
16	32	226	pascolo	2	34 25	1,06	1,06

- proprietà per la **quota 1/4** dei seguenti terreni siti nel comune di Isernia

n. d'ordine	Foglio N.	Particella N.	Qualità Terreno	Classe Terreno	Superficie (mq) ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1	142	semin. Irr.	2	04 40	3,18	2,73
18	1	143	pasc. Arb	U	10 30	0,64	0,32
19	1	190	pascolo	2	50 20	1,56	1,56

- proprietà per la **quota 1/6** dei seguenti terreni siti nel comune di Isernia

n. d'ordine	Foglio N.	Particella N.	Qualità Terreno	Classe Terreno	Superficie (mq) ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
20	1	98	pascolo	1	15 40	0,95	0,8
21	1	99	pasc. Arb	U	2 21 10	13,7	6,85
22	4	81	seminativo	4	19 90	1,54	3,08
23	4	82	pasc. Cesp.	U	14 90	0,62	0,54

Trattasi di una serie di particelle molte delle quali contigue, appartenenti al foglio n° 1 di natura agricola ma in terreno boschivo nei pressi del limite comunale con il comune di Forlì del Sannio (località Vandra). Di difficile accesso e raggiungimento in quanto separate dal fiume Vandra e pertanto alcune di esse cadono in zona con vincolo idrogeologico. ricadenti in zone di Prg E3 (zone agricole boscate).

**Le particelle al foglio n° 4 (79-80-81-82)** ricadono anch'esse in zona di piano E3, ed hanno la stessa natura delle precedenti. Non sussistono piantagioni o coltivazioni di pregio. Per i parametri urbanistici dell'area in questione si rimanda alla scheda allegata.

Ci sono n° 8 particelle che ricadono nel **foglio di mappa n° 6** e in zona E1 di prg.: zone agricole normali che comprendono le parti del territorio di rilevante o discreto interesse per la produzione agricola con colture prevalentemente estensive.

Foglio n° 1 p.lle: 21,82,98,99,168, 142,143,190 Sono situate nello stesso ambito di tutte le particelle viste al foglio 1 in precedenza con la differenza che per queste non è stato posto un vincolo di inedificabilità urbanistico, pertanto conservano i parametri edificatori previsti dalle NTA del Prg vigente.

Le particelle al foglio n° 4 (79-80) ricadono anch'esse in zona di piano E3, ed hanno la stessa natura delle precedenti.

Al foglio n° 30 le p.lle n° 154 e 165 Al foglio n° 32 in località Colle Pagano, la p.lla n° 226. Di facile raggiungimento, esposta a sud est, a taglio strada con la strada comunale per Colle Pagano. La stessa ricade in un'area di prg C4, in quanto a margine dei borghi storici. Situata in una zona boschiva con piantagioni di modesta rilevanza. Il terreno è collocato su un pendio e non è pianeggiante.

La Particella di cui al foglio 32 p.lla 226 è situata nella frazione di Colle Pagano, su una collina che guarda verso il centro abitato di Isernia ed esposta a Sud-est. Il lotto di terreno è di circa 3400 mq e ricade in un'area di PRG C4, pertanto come visto in precedenza sussistono le condizioni per un'edificazione diretta.

**Stato di occupazione:** attualmente i terreni risultano liberi da ogni impedimento e non occupati o in concessione a terzi.

**Atti di asservimento urbanistico:**

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

### **Regolarità urbanistica / conformità:**

Dalla relazione di consulenza tecnica d'ufficio si rileva quanto segue:

L'immobile del *lotto 1* è stato interessato da due condoni edilizi, l'ultimo, la concessione edilizia in sanatoria: n° 6093/1027E del 3/3/98. La p.lla 1479 era utilizzata come porticato adibito a rimessa ad uso commerciale a servizio delle attività familiari e la particella 1545 era un terreno antistante la casa e i locali commerciali. Successivamente nel 2013 e 2014 si sono succedute due SCIA per Piano Casa (L.R. n° 30/2009 e s.m.i) La prima è stata redatta per trasformare il porticato ad uso commerciale in deposito, aumentando pertanto la volumetria, operazione consentita ai sensi della citata L.R. Piano Casa. A tale procedimento edilizio faceva seguito una pratica catastale in data 27/06/2013 prot. IS0040097. Successivamente con Scia n° 3694 del 20-12-13 e ai sensi della L.R. Piano casa, veniva effettuato un cambio di destinazione d'uso per trasformare il fabbricato da deposito commerciale in residenziale. A questo faceva seguito in data 5/05/2014 con prot. n° IS0026217 la relativa variazione catastale in A/2 (situazione assentita ad oggi). Non emergono dagli archivi del comune certificati di agibilità con relativa abitabilità del fabbricato. Giova precisare che il piazzale antistante il fabbricato (p.lla 1545) su cui affacciano gli ingressi alle abitazioni non ha una suddivisione millesimale che ne stabilisca le quote proprietarie e partecipative,

***Maggiori informazioni, descrizioni e valutazioni sull'immobile si possono acquisire consultando la perizia di stima, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che deve essere consultata dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri pesi a qualsiasi titolo gravante sui beni ed anche in ordine alla disciplina urbanistica vigente.***

## PREZZO DI BASE

**LOTTO 2 - PREZZO DI BASE D'ASTA: Euro 27.000,00 (euro ventisettemila/00);**

**LOTTO 3 - PREZZO DI BASE D'ASTA: Euro 20.000,00 (euro ventimila/00);**

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- Gli immobili, meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore depositata in atti e pubblicata sui siti di cui *infra*, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 dall'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;**
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Eventuali iscrizioni e trascrizioni, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura della procedura e le relative spese unitamente ad ogni altro onere fiscale, saranno a carico dell'aggiudicatario;
- la liberazione degli immobili, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
- per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

**Le offerte di acquisto** dovranno essere presentate in bollo di euro 16,00 **in busta chiusa entro le ore 13:00 del 06 ottobre 2025 presso lo studio del professionista delegato.** Si attesta l'indisponibilità della trasmissione delle offerte sia a mezzo telefax che a mezzo posta elettronica certificata. 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.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) il cognome, il nome, il luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fax o e.mail e copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale 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. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge con il relativo documento di riconoscimento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale 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 giustifichi i poteri. In caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza ed eventualmente 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 del prezzo base indicato per ciascun lotto nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- 4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti una fotocopia del documento di identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile **intestato al professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura esecutiva**, 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 inefficienti ex art. 571, co.2, c.p.c.:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita;
- le offerte inferiori di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità su indicate.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, co. 3, c.p.c.. Il bene è aggiudicato all'unico offerente **la cui offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile (lotto) 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).

**In caso di più offerte valide**, si procederà a **GARA TRA GLI OFFERENTI** sulla base dell'offerta più alta con rilanci minimi, 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 aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a favore del miglior offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Tuttavia, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base, il delegato darà luogo all'aggiudicazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione (art. 573 comma secondo c.p.c.).

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 90 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 la modalità di vendita con incanto applicata alla presente procedura e tenuto conto delle caratteristiche del compendio pignorato, sia probabile che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, a cura del professionista delegato, mediante i seguenti adempimenti:

1. **affissione** per tre giorni consecutivi nell'Albo del Tribunale di Isernia;
2. **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](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net);
3. **pubblicazione per estratto** sulle pagine locale (Isernia) del quotidiano "QUOTIDIANO DEL MOLISE" almeno 45 giorni anteriori la vendita;
4. **pubblicazione per estratto** sul free press dedicato al Tribunale di Isernia – **Newspaper Aste Tribunale di Isernia**.
5. **pubblicazione dell'avviso** sul – **Portale delle vendite pubbliche**.

Ogni onere, diritto, tributo e spesa derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi incluso il compenso dovuto al professionista delegato nei limiti prescritti dall'art. 179 bis disp. att. c. p. c..

*Si precisa inoltre che per l'immobile (lotto 1) non risulta agli atti l'Attestato di Qualificazione Energetica e/o l'Attestato di certificazione Energetica di cui al D.Lgs. 19 Agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni, la cui acquisizione sarà in ogni caso da considerare a cura e spese dell'aggiudicatario, da allegare al decreto di trasferimento.*

La proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;

**La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima e succ. integrazione in atti depositati presso la cancelleria immobiliare del Tribunale di Isernia o sui siti sopra indicati.**

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari o presso lo studio del professionista delegato **Dott. Paolo Milano** sito in **Isernia alla Via Umbria 169** (tel./fax 0865 451879 -)– PEC [paolo.milano94@pec.commercialisti.it](mailto:paolo.milano94@pec.commercialisti.it) , il quale essendo Custode potrà far visionare l'immobile agli interessati alla vendita.

Isernia, 26 giugno 2025

**Il Professionista Delegato**  
F.to Dott. Paolo Milano