

**STUDIO LEGALE CAPPELLU**

**Avv. Francesca Tamasi**

**Via Umbria (Centro Commercio e Affari) int. B/24 - 86170 ISERNIA (IS)**

**Tel: 0865/414270 Cell: 339-2290792**

**E.mail: *francescatamasi@libero.it***

**Pec: *avvfrancesca.tamasi@pecavvocatiisernia.it***

**TRIBUNALE DI ISERNIA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI  
Procedura esecutiva immobiliare n. 42/2018 R.G.E.**

**10° Esperimento di vendita SENZA INCANTO**

L'Avv. **Francesca Tamasi** (C.F.: TMSFNC71M45E335P), con studio in Isernia alla via Umbria (Centro Commercio e Affari) int. B/24, professionista delegato ex art. 569 e 591bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Isernia, ad effettuare le operazioni di vendita immobiliare nell'esecuzione nr. 42/2018 RGE, promossa da INTESA SAN PAOLO S.P.A. (C.F.: 00799960158), sostituita dalla cessionaria YODA SPV s.r.l. (05111630264), come da ordinanza di autorizzazione e delega del Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari del 03.08.2021,

**AVVISA**

che il giorno **02.10.2025 alle ore 16:00**, presso il suo studio in Isernia alla via Umbria Centro Commercio e Affari int. B/24, avrà luogo il decimo esperimento di vendita senza incanto, per il diritto di piena proprietà per la quota 1000/1000 del seguente immobile:

- **LOTTO 2:** abitazione indipendente ubicata nel Comune di Cerro al Volturno (IS) in Via Castello n. 13 e distinto in Catasto fabbricati del Comune di Cerro al Volturno (IS) al Fgl 43, p.lla 80, sub 2, categoria A4, consistenza 3,5 vani.

**OGGETTO DELLA VENDITA – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Come si evince dalla relazione di stima redatta dal CTU Geom. Fabio Sammartino, depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Isernia, che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita anche per quanto attiene l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili oggetto di vendita, delle trascrizioni ed iscrizioni sugli immobili, della quale gli interessati hanno onere di prendere visione ed alla quale integralmente si rimanda, il lotto è composto da:

**LOTTO 2**

L'immobile, sito nel Comune di Cerro al Volturno (IS), è ubicato in Via Castello n. 13. Lo stesso è censito in Catasto fabbricati del Comune di Cerro al Volturno (IS) al Fgl 43, p.lla 80, sub 2, categoria A4, consistenza 3,5 vani, rendita euro 178,95: l'immobile, planimetricamente, risulta avere inglobato la particella n. 376, che risulta soppressa, e parte della particella 377, censita regolarmente (su quest'ultima la quota di nuda proprietà del debitore esecutato è pari ad 1/5). Il cespite occupa anche una parte della particella 80 sub 3 (su quest'ultima la quota di proprietà del debitore esecutato è pari ad 1/6). L'ingresso principale all'immobile avviene da Via Castello n. 13 e non da Via Giuseppe Mazzini n. 26, come riportato sulle visure catastali. Le schede planimetriche

catastali non sono presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Isernia, in quanto l'immobile è di vecchissima costruzione.

L'immobile è una abitazione indipendente distinta su due livelli, piano primo e un piano ammezzato (mezzanino), e confina con la particella n. 78, Via Castello, la particella 80 sub 3 e la particella 79.

L'abitazione è stata edificata prima del 01 settembre 1967.

La struttura portante dello stabile è di tipo misto, i solai sono in latero cemento e il tetto, sempre della stessa tipologia, è a falde coperto da tegole curve e appare completo di gronde e discendenti in lamiera preverniciata. I piani sono collegati da una scala interna in cemento rivestita con elementi di marmo. Gli intonaci civili e le tinteggiature sulle facciate esterne appaiono in uno stato mediocre di manutenzione e conservazione.

Il cespite, destinato ad abitazione di tipo economico, consiste in un ingresso, locale di sgombero e soggiorno al piano primo e cucina, tre camere, due bagni e disimpegno al piano mezzanino. A livello del piano primo è presente un balcone, mentre a quota del piano ammezzato sono presenti due terrazzi. Il portone d'ingresso dell'unità immobiliare è in legno senza blindatura.

Le porte interne, come anche gli infissi esterni, sono in legno, i pavimenti sono in elementi in gres ceramico smaltato, come anche i relativi rivestimenti dei servizi igienici. Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera di colore bianco. Le finiture, globalmente, sono in uno stato di completo abbandono e incuria.

L'altezza dei vani è in media di circa 3.00 metri.

Gli impianti tecnologici non sono presenti o appaiono non funzionanti o dismessi. L'utenza dell'energia elettrica è inattiva come pure quella dell'acqua; il contatore del gas metano non è mai stato attivato.

L'immobile, nella sua interezza, è apparso in precarie condizioni di conservazione e in uno stato di inabitabilità, anche perché danneggiato dal sisma del 1984, sicché necessita di interventi di urgente manutenzione, di consolidamento sismico e di ristrutturazione.

**Il prezzo base d'asta del lotto 2 è di € 15.000,00 (euro quindicimila/00), al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.**

Si precisa che i dati urbanistici e catastali, nonché i dati relativi alle condizioni di fatto dell'immobile innanzi descritto, come pure le formalità gravanti sullo stesso, sono stati estratti dalla perizia tecnica di stima redatta dal C.T.U. incaricato dal Tribunale di Isernia, Geom. Fabio Sammartino, depositata nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari RGE 42/2018.

L'elaborato è a disposizione di ogni interessato, per le necessarie consultazioni che possono essere effettuate presso il richiamato Ufficio Giudiziario o sui siti Internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.isernia.it](http://www.tribunale.isernia.it)

Custode giudiziario Avv. Francesca Tamasi.

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

Gli immobili si vendono 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. 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.

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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

La liberazione degli immobili, se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà disposta con il decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata dal custode giudiziario.

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](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net).

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.

### **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avv. Francesca Tamasi in Isernia alla Via Umbria Centro Commercio e Affari int B/24, fino alle ore 13 del giorno 01.10.2025, precedente 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.

L'offerta dovrà 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 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.

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti una fotocopia di un documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; eventualmente, 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.

All'offerta si dovrà altresì allegare esclusivamente un assegno circolare non trasferibile, di agenzia operante in Italia, intestato a "Tribunale di Isernia – RGEI 42/2018 – Avv. Francesca Tamasi" 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.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'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 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).

Le buste saranno aperte alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nel presente 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..

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.

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.

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.

## **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'avviso, 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.

Si avvisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal medesimo professionista delegato presso il suo studio. Il presente avviso è pubblicato, secondo le modalità di Legge, nell'Albo del Tribunale di Isernia, sul periodico di informazione locale " Newspaper Aste Tribunale di Isernia, in forma integrale sul sito internet all'indirizzo [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale di Isernia [www.tribunale.isernia.it](http://www.tribunale.isernia.it), ove sarà inserita anche la perizia di stima del CTU.

Gli interessati possono assumere ulteriori informazioni presso l'Avvocato delegato, previo appuntamento telefonico, dal lunedì al venerdì, dalle ore 10,00 alle ore 13,00 e dalle ore 16,00 alle ore 19,00 ai seguenti recapiti:

Telefono: 0865/413523-40, cell: 339-2290792; email: [francescatamasi@libero.it](mailto:francescatamasi@libero.it); Pec: [avvfrancesca.tamasi@pecavvocatiisernia.it](mailto:avvfrancesca.tamasi@pecavvocatiisernia.it).

Isernia, 14.07.2025

Il Professionista delegato  
Avv. Francesca Tamasi