

## **TRIBUNALE DI ISERNIA**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 15/2018 R.G.E.**

#### **GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. VITTORIO COBIANCHI BELLISARI**

#### **AVVISO DI VENDITA - QUARTO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avv. Cosmo Venditti, con studio in Isernia in Corso Marcelli n. 225, Professionista Delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Isernia alle operazioni di vendita ed alle ulteriori e conseguenziali attività in relazione alla procedura esecutiva immobiliare sopraindicata,

#### **AVVISA**

che viene posto in vendita in lotto unico il seguente bene immobile sito nel Comune di Colli al Volturno (IS),

#### **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

- piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ad uso civile abitazione del fabbricato posto nel Comune di Colli al Volturno (IS) alla Strada Statale 158 n. 12, censito al catasto dei Fabbricati al foglio n. 5, mappale 848 sub 3, Piano SI-T-1, cat. A./2, cl. 2, vani 6, rendita catastale di euro 480,30.

L'unità immobiliare risulta occupata. L'esperto ha accertato l'esistenza di parziali difformità rispetto a quanto autorizzato dal Comune di appartenenza. In particolare, al piano seminterrato la difformità riguarda le destinazioni d'uso autorizzate e quelle denunciate al catasto fabbricati; al piano terra riguarda la diversa distribuzione degli spazi con realizzazione locale w.c. e realizzazione di una finestra in camera da letto con variazione prospettica; al piano primo riguarda la realizzazione di un tramezzo a delimitazione del locale stileria/soggiorno.

Le suddette variazioni possono essere sanate mediante predisposizione di una pratica edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 subordinata al rilascio dell'opportuno titolo in sanatoria.

Si precisa che i dati urbanistici e catastali, nonché relativi alle condizioni di fatto degli immobili innanzi descritti, sono stati estratti dalla perizia tecnica di stima redatta dall'esperto incaricato dal Tribunale di Isernia e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari; l'elaborato è visionabile sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ed anche sul sito [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net).

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Il predetto compendio, meglio descritto nel rapporto di stima dell'esperto stimatore, è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 di prezzo.

**La presente 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 occupati dal debitore o da terzi senza titolo, verrà disposta con il 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.

#### **PREZZO BASE**

**LOTTO UNICO: euro 85.200,00** (euro ottantacinquemiladuecento/00);

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

### **- QUARTO ESPERIMENTO -**

Il giorno giovedì 20 novembre 2025 alle ore 16:30 (sedici e trenta minuti), presso lo studio dell'Avv. Cosmo Venditti, sito in Isernia in Corso Marcelli n.225, avrà luogo il **quarto esperimento di vendita senza incanto** del lotto unico sopradescritto al prezzo base sopra riportato, con deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Le offerte di acquisto senza incanto ex art. 571 c.p.c. in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13:30 (tredici e trenta minuti) del giorno mercoledì 19 novembre 2025, precedente la data della vendita, presso lo studio dell'Avv. Cosmo Venditti, con le modalità di seguito indicate.

a) Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa. Sulla busta dovrà 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 - dovrà 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.

b) L'offerta dovrà 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**). 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 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 bene per il quale l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato per ciascun lotto nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
4. 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);
5. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

c) Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti:

1. una fotocopia di un documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
2. originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

a 3. 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.

b 4. un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, intestato a **"Tribunale di Isernia – procedura esecutiva R.G.E.I. n. 15/2018 – Avv. Cosmo Venditti"** di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

c Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.

d) Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571, 2° co. c.p.c.:

- 1) le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita;
- 2) le offerte inferiori di oltre un quarto al valore degli immobili indicato nel presente avviso di vendita;
- 3) le offerte non accompagnate da cauzione prestata per l'importo e le modalità su indicate.

L'offerta presentata è **irrevocabile**, salvo i casi previsti dall'art. 571, co.3 c.p.c.

Il bene sarà 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 valore**

**dell'immobile** determinato dall'esperto d'ufficio e come ribassato ed indicato nel presente avviso, 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 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..

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.

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.

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, inoltre, che tutte le attività che, a norma degli artt. 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, all'Albo del Tribunale di Isernia, nonché, una sola volta, per estratto sul quotidiano regionale "Il Quotidiano del Molise", ed in forma integrale sul sito internet all'indirizzo [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale di Isernia [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net), ove sarà inserita anche la perizia di stima dell'esperto stimatore.

Per tutto quanto non previsto ed esplicato nel presente avviso, si richiamano le vigenti norme di legge.

Custode del bene pignorato è il professionista delegato, ulteriori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti al sottoscritto professionista delegato, Avv. Cosmo Venditti, con studio in Isernia in Corso Marcelli n. 225, tel **0865/299276**, fax **0865/299276**, pec **avv.cosmovenditti@pec.it**, o reperiti sui siti Internet [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), ove sono pubblicati, per esteso, il presente avviso, la relazione di stima e gli allegati di essa.

Isernia, 15 luglio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
F.to Avv.to Cosmo Venditti