

TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dott. Andrea Colaruotolo

Avviso di vendita SENZA INCANTO nella esecuzione immobiliare n. 37/2024 R.G.E.

L'avv. Palmira Elena Di Luca con studio in Isernia, via E. De Nicola, 7, in esecuzione di quanto delegatogli dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Andrea Colaruotolo, con ordinanza del 21/01/2026, nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare n.37/2024 R.G.E. promossa da Intesa San Paolo S.p.a., visti ed applicati gli artt. 569 e segg. c.p.c., che deve essere esperito il secondo tentativo di vendita, dato atto:

che custode del compendio immobiliare pignorato è lo stesso professionista delegato, avv. Palmira Elena Di Luca;

che esistono agli atti del processo titolo esecutivo e precetto e che non sono state proposte opposizioni relative alla regolarità formale degli atti esecutivi;

DISPONE

procedersi **alla vendita senza incanto** (artt. 570 e ss c.p.c), **udienza di vendita 12 gennaio 2027, ore 12,00, presso lo studio del professionista delegato avv. Palmira Elena Di Luca, in Isernia, via E. De Nicola, 7, del seguente bene immobile:**

Lotto Unico – diritti pari ad 1/1 di piena proprietà di unità immobiliare, capannone industriale, unico corpo di fabbrica disposto su due livelli, distinto in catasto fabbricati del comune di Colli A Volturmo (IS), zona industriale snc, al fgl. n. 14, p.lla n. 408, classe D/7, rendita 3.624,40. Il corpo di fabbric , così come riportato nelle planimetrie catastali (confinante con le p.lle 361, 362, 371, 378, 381 e 409) è composto da quattro sale espositive, due uffici, due bagni, due laboratori, quattro ripostigli, un corridoio, una rimessa, un deposito ed una soffitta disposti su due livelli (piano terra e primo) comunicanti tra loro attraverso una scala interna; completano l'immobile ad uso produttivo alcune pertinenze (piazzale e tettoia d'ingresso).

Le superfici lorde dell'immobile destinato ad uso produttivo, censito al fgl. di mappa n. 14, p.lla n. 408, sono le seguenti: al piano terra, sala esposizione mq 32; ufficio, mq 24; corridoio mq 41; sala esposizioni mq 20, bagni mq 18; altra sala esposizione mq 32; ripostiglio mq 4; ulteriore sala esposizione mq 69; deposito mq 13; laboratorio mq 22; altro ripostiglio mq 7; rimessa mq 49; ulteriore ripostiglio mq 7; altro ufficio mq 24; ripostiglio mq 6; laboratorio mq 124; al piano primo, soffitta mq 25.

L'immobile potrà essere visitato previo appuntamento da fissarsi con il custode giudiziario e delegato alla vendita, avv. Palmira Elena Di Luca, contattandola al numero di cellulare 3334677543 o al numero di tel. 0865/520016 o all'indirizzo pec: avv.palmiraelena.diluca@pecavvocatiisernia.it.

Gli immobili, meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore depositata in atti il 07/11/2025 e pubblicata sui siti di cui infra, avverrà al **prezzo base di € 171.000,000 (centosettantunomila//00)** - offerta minima per la partecipazione all'asta **€ 128.250,00 (centoventiottomiladuecentocinquanta//00)**. Al prezzo base è stata applicata una riduzione del 10% come stabilito dal Giudice dell'Esecuzione dott. Andrea Colaruotolo con ordinanza del 21 luglio 2026.

PRECISAZIONI

L'esperto stimatore nominato dal Giudice dell'esecuzione, Ing. Emanuele Giangiotta, nell'elaborato peritale ha rilevato che successivamente al rilascio della concessione edilizia n. 3 del 12/03/2021, presso il comune di Colli A Volturno è stata riscontrata la presenza di un progetto di manutenzione straordinaria prot. 1670 del 22/03/2018, una S.C.I.A. trasmessa tramite S.U.A.P. prot. 4909 del 30/06/2021 ed una C.I.L.A. per una diversa distribuzione delle tramezzature. L'iter procedurale di quest'ultima C.I.L.A. non si è concluso non essendo stata presentata la comunicazione di fine lavori.

L'esperto stimatore in merito al controllo delle opere ed alla regolarità delle stesse ha rilevato i seguenti abusi edilizi: 1) alcune variazioni esterne riguardanti i prospetti dei fabbricati; 2) alcune variazioni interne riguardanti la realizzazione di un solaio sottotetto. Per le opere che saranno oggetto di sanatoria architettonica il costo è stato quantificato in € 4.033,00, per le opere che saranno oggetto di sanatoria strutturale in € 5.354,74 per un totale di € 9.387,74. Valore dell'immobile stimato € 198.660,00, prezzo base fissato dal Giudice dell'esecuzione dott. Andrea Colaruotolo con l'ordinanza del 21 gennaio 2026 € 190.000,00, proprio in riferimento al costo necessario alla regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di autorizzazione.

Il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 21/01/2026, ha disposto darsi atto nell'Avviso di vendita che il bene staggito risulta gravato da contratto di locazione ultranovennale opponibile alla procedura (registrato e trascritto ad Isernia il 28/02/2023, rispettivamente ai numeri 564 serie 1T e 834/675) avente la durata di 18 anni a partire dal 23/02/2023 con scadenza il 23/02/20241.

L'esperto stimatore ing. Giangiotta nella determinazione del valore dell'immobile non ha incluso i beni installati dal locatario quali pompa di calore, pareti divisorie e controsoffittature per un valore di € 87.826,58, atteso che le installazioni autorizzate dalla parte affittuaria (art. 4 contratto cit.), sono facilmente asportabili senza arrecare danno all'immobile e senza che questo si deprezzi a seguito dell'asportazione.

Iscrizioni ipotecarie

L'immobile è gravato da ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Isernia n. 170 del 10/03/2008, in favore di Intesa San Paolo S.p.a., con sede in Torino.

Ed ipoteca giudiziale n. 80 del 12/04/2022 a favore di Milano Giovanni

Modalità di presentazione dell'offerta

Ai sensi dell'art. 571 c.pc.:

1) chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a presentare domanda di partecipazione, personalmente o a mezzo di legale munito di procura speciale;

2) **le offerte di acquisto**, le quali sono irrevocabili, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c., dovranno essere depositate con marca da bollo di € 16,00 in busta chiusa, entro **le ore 13,00 del giorno 11 gennaio 2027**, ovvero il giorno precedente la data fissata per l'udienza di vendita, presso lo studio del professionista delegato avv. Palmira Elena Di Luca, in Isernia, via E. De Nicola, 7;

3) all'esterno della busta dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che potrà essere anche differente dall'offerente) il nome del Giudice dell'Esecuzione, il nome del Professionista delegato e la vendita: nessuna altra indicazione e/o riferimento dovrà essere indicato sulla busta, salvo l'ora e la data di ricezione, da apporsi a cura del ricevente;

4) **l'offerta dovrà contenere:**

a) 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);

b) se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d) se l'offerente agisce quale 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;

e) nel caso 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 l'originale della procedura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa;

e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

f) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato di € 142,500, a pena di esclusione;

g) i tempi e le modalità di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che devono, in ogni caso, essere effettuati entro 120 gg dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare o accredito su conto corrente (presso l'istituto di credito individuato e i cui dati saranno forniti dal professionista delegato)

h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

i) nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti una fotocopia di un documento d'identità dell'offerente ed **un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Isernia Procedura esecutiva n. 37/2024 – professionista delegato avv. Palmira Elena Di Luca", per un importo pari al 10% (dieci) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato saldo prezzo;**

l) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

m) l'offerta è inefficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base o se l'offerente non presta la cauzione nella misura indicata.

CONDIZIONI DI VENDITA

Le buste saranno aperte nel giorno sopra fissato alla presenza degli offerenti e delle parti in giudizio presso lo studio del professionista delegato avv. Palmira Elena Di Luca, in Isernia, via E. De Nicola, 7;

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c.:

1) in caso di unica offerta, se essa è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, il sottoscritto delegato è autorizzato ad aggiudicare il bene ad unico offerente;

2) se il prezzo offerto è inferiore al 75% rispetto a quello base, sarà il professionista delegato, ove ritenga che non sia possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., a valutare se dar luogo o meno alla vendita;

3) se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss c.p.c.

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 5 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 autentica del pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

4) se non vi sono offerte e non vi sono domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà sulle stesse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione;

5) in caso di pluralità di offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla gara sull'offerta più alta, da svolgersi a mezzo rilanci verbali ogni 60 secondi (**con un rilancio minimo non inferiore ad € 3.420,00**) con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta;

6) l'aggiudicatario deve corrispondere il saldo/prezzo entro e non oltre 120 gg dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, mediante deposito presso lo studio del delegato alla vendita di assegno circolare non trasferibile intestato a: Tribunale di Isernia R.G.E. n. 37/2024-professionista delegato avv. Palmira Elena Di Luca"; in caso di mancato versamento del saldo/prezzo entro il termine indicato, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

7) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita dandone esplicita comunicazione al professionista delegato e depositando presso lo studio dello stesso copia del relativo contratto ai fini della sua indicazione nel decreto di trasferimento, in tal caso le somme dovranno essere erogate, sempre entro il termine di gg 120, direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato alla " Tribunale di Isernia - Procedura esecutiva n. 37/2024 R.G.E.";

8) unitamente al saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà versare l'importo necessario (che verrà comunicato dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione) a coprire tutti i costi a suo carico, vale a dire i costi tributari e di trasferimento, costi di cancellazione, costi relativi ed eventuale attività di liberazione, eventuali costi catastali derivanti dalla sussistenza di discrasie tra lo stato di fatto e quello catastale;

19) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive a, a corpo e non a misura; eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

10) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 d'impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati e, anche se occulti, e, ad ogni modo, non evidenziati in perizia) non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni del prezzo;

11) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ed ipoteche e da trascrizioni di pignoramento e sequestri che saranno cancellati a cura della procedura, salvo che l'aggiudicatario non intenda espressamente dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;

12) se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo diverso esonero dal custode giudiziario;

13) la vendita si perfeziona nel momento dell'emissione del decreto di trasferimento, la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento che non potrà essere pronunciato prima del versamento del saldo - prezzo di aggiudicazione e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

Modalità di pubblicazione

Il presente avviso, la perizia dell'esperto, l'ordinanza di vendita e gli allegati potranno essere consultati e scaricati sui siti internet Tribunale di Isernia www.astalegale.net ovvero chiesti al professionista delegato; il seguente avviso sarà, altresì, pubblicato per estratto almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita sui quotidiani: Quotidiano del Molise e Newspaper Aste Tribunale di Isernia

Isernia, 3 settembre 2026

**Il Professionista Delegato
Avv. Palmira Elena Di Luca**

