

**TRIBUNALE DI ISERNIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 12/24 R.G.E.I.**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ANDREA COLARUOTOLO**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE – I ESPERIMENTO**

\*\*\*\*\*

L'Avv. Patrizia Arcaro, professionista delegato dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Isernia con ordinanza del 09.03.2026, per le procedure di vendita e consequenziali nella procedura esecutiva n. 12/24 R.G. Esecuzioni,

**RENDE NOTO**

che sono posti in vendita i seguenti beni immobili pignorati, in piena proprietà in capo al debitore esecutato:

**LOTTO DI VENDITA N. 1**

n. 29 terreni siti nel comune di Civitanova del Sannio (IS), dal n. 1 al n. 29, per un totale di mq 58.450, così distinti in catasto:

n.	Lotto	Fg	mapp	Intestati	Qualità	Porzione	Superficie mq
1	1	7	324		Seminativo		200
2	1	7	393		Bosco misto	AA	2.030
					Frutteto	AB	570
3	1	7	465		Uliveto		950
4	1	12	51		Seminativo		2.460
5	1	13	128		Seminativo	AA	2.000
					Vigneto	AB	200
6	1	13	130		Seminativo	AA	1.000
					Vigneto	AB	270
7	1	13	150		Seminativo	AA	219
					Pascolo	AB	4.211
8	1	13	162		Fabbricato diruto		420
9	1	13	169		Seminativo		880
10	1	13	180		Seminativo		670
11	1	13	181		Seminativo		680
12	1	13	182		Bosco misto	AA	58
					Seminativo	AB	482
13	1	13	183		Seminativo		450
14	1	13	193		Seminativo		1.680
15	1	13	194		Seminativo		1.280
16	1	13	198		Vigneto	AA	440
					Seminativo	AB	200
17	1	13	199		Vigneto	AA	270
					Seminativo	AB	300
18	1	13	203		Bosco misto	AA	69
					Seminativo	AB	2.218
					Incolto produttivo	AC	53
19	1	13	224		Seminativo		1.080
20	1	13	225		Seminativo		1.000
21	1	13	226		Seminativo	AA	2.000
					Bosco misto	AB	1.730
22	1	13	228		Incolto produttivo		390
23	1	13	230		Seminativo	AA	300
					Pascolo	AB	150
24	1	16	70		Bosco ceduo		590
25	1	19	101		Seminativo		8.430
26	1	19	102		Pascolo		5.520
27	1	20	102		Pascolo arborato	AA	6.304
					Seminativo	AB	366
28	1	20	133		Bosco misto		2.200
29	1	20	142		Seminativo		4.130

## PREZZO BASE

Il compendio, meglio descritto nella relazione di stima del professionista incaricato, cui si rimanda per notizie di carattere urbanistico, si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al **prezzo complessivo di cui all'ordinanza di vendita di euro 46.096,45 (quarantaseimilanovantasei/45)**.

### LOTTO DI VENDITA N. 2

n. 53 terreni nel comune di Bagnoli del Trigno (IS), dal n. 1 al n. 53, per totale di mq 52.795, così distinti in catasto:

n.	Lotto	Fg	mapp	Intestati	Qualità	Porzione	Superfici
							mq
1	2	1	270		Bosco ceduo		100
2	2	2	37		Bosco alto		3.550
3	2	2	95		Seminativo		3.940
4	2	2	103		Fabbricato diruto		78
5	2	2	104		Fabbricato diruto		180
6	2	2	110		Seminativo		250
7	2	2	111		Seminativo		260
8	2	2	121		Seminativo		210
9	2	2	122		Seminativo		130
10	2	2	124		Seminativo		920
11	2	2	126		Seminativo	AA	95
					Pascolo	AB	875
12	2	2	128		Seminativo	AA	100
					Pascolo	AB	10
13	2	2	129		Seminativo		1.410
14	2	2	130		Seminativo		1.640
15	2	2	190		Seminativo	AA	100
					Pascolo arborato	AB	140
16	2	2	214		Seminativo		200
17	2	2	215		Seminativo		44
18	2	4	44		Pascolo cespugliato		4.060
19	2	4	134		Bosco ceduo		2.380
20	2	4	243		Bosco ceduo		700
21	2	9	77		Bosco ceduo		720
22	2	9	326		Seminativo		380
23	2	9	456		Bosco ceduo		250
24	2	9	457		Seminativo		1.040
25	2	9	515		Bosco ceduo		130
26	2	11	2		Seminativo		330
27	2	11	4		Seminativo		1.260
28	2	11	5		Seminativo		100
29	2	11	6		Pascolo		89
30	2	11	7		Seminativo		74
31	2	11	15		Seminativo		2.470
32	2	11	16		Seminativo		1.110
33	2	11	18		Seminativo		430
34	2	11	19		Seminativo		670
35	2	11	20		Seminativo		1.150

36	2	11	21		Seminativo		150
37	2	11	23		Seminativo		440
38	2	11	27		Seminativo		370
39	2	11	28		Seminativo		930
40	2	11	29		Seminativo		1.170
41	2	11	33		Seminativo		2.650
42	2	11	34		Seminativo		280
43	2	11	35		Seminativo		210
44	2	11	36		Seminativo		290
45	2	11	37		Seminativo		360
46	2	11	39		Seminativo		3.250
47	2	11	106		Seminativo	AA	2.000
					Pascolo	AB	4.580
48	2	11	128		Bosco ceduo		920
49	2	11	161		Bosco ceduo		240
50	2	11	451		Seminativo		900
51	2	11	494		Seminativo		910
52	2	11	496		Seminativo		900
53	2	15	576		Seminativo		670

### PREZZO BASE

Il compendio, meglio descritto nella relazione di stima del professionista incaricato, cui si rimanda per notizie di carattere urbanistico, si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al **prezzo complessivo di cui all'ordinanza di vendita di euro 44.498,25 (quarantaquattromilaquattrocentonovantotto/25)**.

### LOTTO DI VENDITA N. 3

terreni siti nel comune di Bagnoli del Trigno (IS), dal n. 54 al n. 80, per un totale di mq 10.611, così distinti in catasto:

n.	Lotto	Fg	mapp	Intestati	Qualità	Porzione	Superfici
							mq
54	3	17	266		Seminativo		170
55	3	18	106		Seminativo		880
56	3	19	312		Bosco alto		450
57	3	24	21		Pascolo	AA	320
					Pascolo arborato	AB	170
58	3	24	212		Bosco ceduo		100
59	3	24	214		Seminativo		850
60	3	24	245		Seminativo		1.310
61	3	24	429		Bosco ceduo		460
62	3	24	500		Pascolo		110
63	3	24	519		Seminativo		730
64	3	24	585		Seminativo		450
65	3	26	274		Seminativo		32
66	3	26	329		Pascolo arborato		210
67	3	29	46		Querceto		54
68	3	29	48		Bosco ceduo		520
69	3	29	75		Seminativo		120
70	3	29	76		Seminativo		170
71	3	29	77		Bosco ceduo	AA	508
					Pascolo	AB	12
72	3	29	78		Seminativo		97
73	3	29	79		Vigneto	AA	50
					Seminativo	AB	600
74	3	29	93		Querceto		570
75	3	29	112		Seminativo		530
76	3	29	114		Seminativo		450
77	3	29	125		Querceto		360
78	3	29	131		Fabbricato diruto		31
79	3	29	133		Seminativo		17
80	3	29	155		Pascolo	AA	200
					Pascolo cespugliato	AB	80

### PREZZO BASE

Il compendio, meglio descritto nella relazione di stima del professionista incaricato, cui si rimanda per notizie

di carattere urbanistico, si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al **prezzo complessivo di cui all'ordinanza di vendita di euro 10.388,10 (diecimilatrecentottantotto/10).**

**LOTTO DI VENDITA N. 4**

terreni siti nel comune di Bagnoli del Trigno (IS), dal n. 81 al n. 134, per un totale di mq 52.058, così distinti in catasto:

n.	Lotto	Fg	mapp	Intestati	Qualità	Porzione	Superficie mq
81	4	34	31		Seminativo		1.980
82	4	34	130		Seminativo arborato		3.680
83	4	34	133		Pascolo	AA	164
					Seminativo	AB	786
84	4	34	158		Seminativo		540
85	4	34	159		Vigneto		510
86	4	34	160		Pascolo cespugliato		870
87	4	34	227		Pascolo arborato		460
88	4	34	228		Incolto produttivo		720
89	4	34	240		Pascolo	AA	368
					Seminativo	AB	482
90	4	35	12		Seminativo	AA	26
					Bosco ceduo	AB	724
91	4	35	14		Pascolo		980
92	4	35	23		Pascolo		1.120
93	4	35	41		Bosco ceduo	AA	1.166
					Pascolo	AB	504
94	4	35	46		Seminativo	AA	200
					Bosco ceduo	AB	270
95	4	35	56		Seminativo	AA	127
					Bosco ceduo	AB	1.003
96	4	35	60		Pascolo cespugliato		740
97	4	35	61		Pascolo arborato		1.170
98	4	35	63		Pascolo cespugliato		640
99	4	35	82		Seminativo arborato		3.830
100	4	35	84		Pascolo arborato		4.050
101	4	35	90		Pascolo	AA	336
					Seminativo	AB	164
102	4	35	91		Pascolo	AA	276
					Seminativo	AB	374
103	4	35	92		Seminativo	AA	800
					Querceto	AB	50
104	4	35	94		Pascolo		1.030
105	4	35	95		Seminativo	AA	252
					Pascolo	AB	618
106	4	35	97		Pascolo	AA	74
					Seminativo	AB	396
107	4	35	99		Seminativo arborato		950
108	4	35	100		Seminativo	AA	410
					Pascolo	AB	360
109	4	35	101		Seminativo	AA	454
					Pascolo	AB	386
110	4	35	102		Seminativo		76
111	4	35	103		Seminativo		86
112	4	35	104		Seminativo	AA	436
					Pascolo	AB	354
113	4	35	110		Pascolo	AA	51
					Seminativo	AB	599
114	4	35	111		Seminativo		2.460
115	5	35	112		Seminativo arborato		2.600
116	4	35	114		Seminativo	AA	100
					Bosco ceduo	AB	180

117	4	35	115		Pascolo	AA	750
					Seminativo	AB	750
118	4	35	139		Vigneto	AA	80
					Seminativo	AB	1.200
119	4	35	140		Seminativo		27
120	4	35	141		Seminativo	AA	100
					Incolto produttivo	AB	10
121	4	35	142		Fabbricato diruto		26
122	4	35	143		Fabbricato diruto		33
123	4	35	144		Fabbricato diruto		630
124	4	35	151		Seminativo	AA	200
					Pascolo cespugliato	AB	210
125	4	35	152		Seminativo	AA	1.130
					Pascolo	AB	350
126	4	35	153		Seminativo	AA	100
					Bosco ceduo	AB	260
127	4	35	155		Pascolo		1.660
128	4	35	189		Seminativo		830
129	4	35	190		Pascolo cespugliato		870
130	4	35	191		Pascolo cespugliato		140
131	4	35	198		Pascolo	AA	40
					Seminativo	AB	120
132	4	35	199		Seminativo	AA	100
					Bosco ceduo	AB	110
133	4	35	201		Seminativo		940
134	4	35	202		Seminativo	AA	222
					Pascolo	AB	188

### PREZZO BASE

Il compendio, meglio descritto nella relazione di stima del professionista incaricato, cui si rimanda per notizie di carattere urbanistico, si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al **prezzo complessivo di cui all'ordinanza di vendita di euro 44.885,55 (quarantaquattromilaottocentottantacinque/55).**

### LOTTO DI VENDITA N. 5

terreni siti nel comune di Bagnoli del Trigno (IS), dal n. 135 al n. 166, per un totale di mq 29.832, così distinti in catasto:

n.	Lotto	Fg	mapp	Intestati	Qualità	Porzione	Superficie
							mq
135	5	36	6		Seminativo		1.260
136	5	36	7		Seminativo		21
137	5	36	8		Seminativo arborato		81
138	5	36	9		Seminativo		90
139	5	36	10		Pascolo		84
140	5	36	11		Pascolo		92
141	5	36	62		Seminativo arborato		1.280
142	5	36	120		Pascolo		460
143	5	40	154		Seminativo		300
144	5	40	302		Pascolo		250
145	5	40	303		Pascolo		200
146	5	40	306		Pascolo		670
147	5	42	184		Seminativo		77
148	5	42	185		Fabbricato diruto		56
149	5	42	186		Pascolo arborato		910
150	5	45	70		Pascolo arborato		440
151	5	45	71		Pascolo arborato		1.120
152	5	45	77		Bosco ceduo		750
153	5	45	78		Seminativo	AA	80
					Pascolo	AB	1.000
154	5	45	88		Bosco ceduo		1.750
155	5	45	94		Pascolo arborato		1.140

156	5	45	109		Bosco ceduo	1.180
157	5	45	143		Bosco ceduo	1.560
158	5	45	166		Pascolo cespugliato	160
159	5	45	203		Pascolo cespugliato	1.470
160	5	45	234		Seminativo AA	6.710
					Uliveto AB	4.000
161	5	45	235		Pascolo arborato	420
162	5	45	254		Bosco ceduo	120
163	5	45	325		Fabbricato diruto	31
164	5	45	330		Pascolo	640
165	5	45	339		Pascolo arborato	1.330
166	5	45	340		Pascolo cespugliato	100

### PREZZO BASE

Il compendio, meglio descritto nella relazione di stima del professionista incaricato, cui si rimanda per notizie di carattere urbanistico, si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al **prezzo complessivo di cui all'ordinanza di vendita di euro 41.756,20 (quarantunomilasettecentocinquantasei/20)**.

### LOTTO DI VENDITA N. 6

terreni siti nel comune di Bagnoli del Trigno (IS), dal n. 167 al n. 204, per un totale di mq 30.550, così distinti in catasto:

n. Lotto	Fg	mapp	Intestati	Qualità	Porzione	Superfici
167	6	46	180	Bosco ceduo		310
168	6	47	140	Bosco ceduo		1.820
169	6	47	190	Bosco ceduo		1.260
170	6	47	419	Pascolo cespugliato		860
171	6	48	4	Seminativo		1.140
172	6	49	218	Seminativo		350
173	6	49	219	Seminativo		1.550
174	6	49	346	Seminativo		360
175	6	49	373	Seminativo		330
176	6	49	419	Seminativo AA		1.400
				Pascolo AB		220
177	6	49	428	Seminativo		400
178	6	49	430	Seminativo arborato		860
179	6	49	484	Seminativo		600
180	6	49	491	Seminativo		120
181	6	49	514	Seminativo		140
182	6	49	516	Pascolo AA		32
				Seminativo AB		1.058
183	6	50	537	Seminativo		1.700
184	6	53	133	Pascolo arborato		2.420
185	6	54	44	Seminativo		1.030
186	6	54	192	Vigneto		570
187	6	54	209	Seminativo		1.250
188	6	54	211	Seminativo		920
189	6	54	214	Vigneto		30
190	6	55	120	Seminativo		670
191	6	55	121	Bosco ceduo		400
192	6	55	125	Seminativo		530
193	6	55	170	Seminativo		860
194	6	56	123	Seminativo		830
195	6	56	388	Canneto		370
196	6	56	478	Querceto		1.130

197	6	56	480
198	6	56	481
199	6	57	31
200	6	57	746
201	6	58	44
202	6	58	207
203	6	58	627
204	6	60	26

Seminativo arborato	270
Bosco ceduo	510
Seminativo	1.320
Seminativo	250
Seminativo	1.010
Seminativo	100
Seminativo	720
Seminativo	850

### PREZZO BASE

Il compendio, meglio descritto nella relazione di stima del professionista incaricato, cui si rimanda per notizie di carattere urbanistico, si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al **prezzo complessivo di cui all'ordinanza di vendita di euro 31.366,30 (trentunomilatrecentosessantasei/30).**

### CONDIZIONI DI VENDITA

- Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima del professionista incaricato e pubblicata online, 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;**
- l'immobile viene venduto libero 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;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### MODALITA' DELLA VENDITA

#### VENDITA SENZA INCANTO – PRIMO ESPERIMENTO

Il giorno **16 LUGLIO 2026 alle ore 10,00** presso lo studio del Avv. Patrizia Arcaro, sito in Isernia alla Via Enrico De Nicola n. 10, avverrà il **primo esperimento di vendita senza incanto** degli immobili sopra descritti al prezzo base innanzi indicato.

Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta **chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita** presso lo studio del professionista delegato. 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 i beni per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, e-mail del soggetto cui andranno intestati 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. 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 rispetto al prezzo base** indicato 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 copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni, l'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; la 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, nonché un assegno circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia per un importo pari al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a: **Tribunale di Isernia – P.E. 12/2024 – Avv. Patrizia Arcaro**. 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 rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza 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 dall'art. 571 c.p.c.. I beni sono aggiudicati 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 a un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa verrà accolta se non siano 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).

Qualora per l'acquisto 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.

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 sui medesimi immobili oggetto della vendita. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

L'avviso di vendita, l'ordinanza, nonché la perizia sono visionabili sul portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale [www.tribunalediisernia.net](http://www.tribunalediisernia.net).

Maggiori informazioni possono essere fornite dall'Avv. Patrizia Arcaro al recapito **3939244551**.

Isernia, 08.04.2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Patrizia Arcaro