

TRIBUNALE di ISERNIA
Procedura Esecutiva n. 12/2024 R.G.E.

PROPOSTA FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA



Loredana Marino

Via trav. A. Cicchetti n. 8 – 86170, Isernia (IS) – Italy – Mobile: +39 347 61 13 952 - loredana.marino@pec.it

PROPOSTA FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Ill.mo Giudice dell' Esecuzione
dott. Vittorio COBIANCHI BELLISARI
Tribunale di Isernia
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
P.zza Tullio Tedeschi
86170 – ISERNIA (IS)

Oggetto: Tribunale di Isernia – Procedura Esecutiva n. 12/2024 R.G.E.

Creditore procedente:

CONTRO

Debitrice esecutata:



Loredana Marino

Via trav. A. Cicchetti n. 8 – 86170, Isernia (IS) – Italy – Mobile: +39 347 61 13 952 - loredana.marino@pec.it

INDICE

<i>a. Premessa</i>	3
<i>b. Lotti di vendita</i>	3
<i>b.1. LOTTO 1</i>	4
<i>b.2. LOTTO 2</i>	5
<i>b.3. LOTTO 3</i>	7
<i>b.4. LOTTO 4</i>	8
<i>b.5. LOTTO 5</i>	10
<i>b.6. LOTTO 6</i>	11
<i>d. Conclusioni</i>	13



a. Premessa

Con provvedimento del 23.10.2025, il Giudice dell'Esecuzione, dott. Vittorio Cobiانchi Bellisari, sciogliendo la riserva assunta nell'udienza dell'8 luglio 2025, ha disposto la formazione di un numero inferiore di lotti di vendita, evidenziando la necessità di procedere ad un accorpamento dei numerosi beni oggetto di pignoramento, al fine di assicurare una maggiore efficienza della procedura di vendita.

In ottemperanza a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione, la sottoscritta CTU ha proceduto alla individuazione di nuovi lotti di vendita, al fine di ridurre la frammentazione dei beni pignorati.

Poiché una prima riduzione del numero dei beni era già stata effettuata applicando i criteri della contiguità e dell'omogeneità, senza tuttavia conseguire una significativa diminuzione del numero complessivo dei lotti, l'attuale accorpamento è stato realizzato tenendo conto principalmente della reciproca vicinanza geografica dei terreni, non sempre caratterizzati da omogeneità di qualità colturale o da contiguità fisica, al fine di pervenire comunque ad una razionalizzazione complessiva dei lotti nell'interesse di una più efficiente procedura di vendita, come di seguito illustrato.

b. Lotti di vendita

L'attuale formazione dei lotti di vendita è stata effettuata applicando come primo criterio la suddivisione per Comune di appartenenza: il Lotto 1 comprende infatti tutti i 29 terreni ubicati nel Comune di Civitanova del Sannio. I successivi lotti seguono l'ordine progressivo dell'elenco predisposto secondo il numero di foglio e di particella. In tal modo, il numero complessivo dei lotti di vendita è stato ridotto a 6.

A supporto della presente relazione è stata predisposta una mappa riepilogativa dei fogli di mappa del Comune di Bagnoli del Trigno, nella quale ciascun foglio è stato evidenziato con una diversa colorazione corrispondente ai lotti di vendita (lotti da 2 a 6).

Tale rappresentazione grafica consente di visualizzare in modo immediato la prossimità territoriale dei fogli di mappa utilizzati per la formazione dei lotti.

Si precisa tuttavia che i lotti di vendita non ricomprendono tutte le particelle presenti nei fogli di mappa evidenziati e che pertanto non tutte le particelle inserite nei medesimi lotti risultano fisicamente confinanti, essendo l'accorpamento effettuato sulla base della maggiore vicinanza e non della piena contiguità fisica o omogeneità catastale.

Il valore di ciascun lotto è dato dalla sommatoria dei valori economici dei singoli terreni, precedentemente calcolato.



Loredana Marino

Via trav. A. Cicchetti n. 8 – 86170, Isernia (IS) – Italy – Mobile: +39 347 61 13 952 - loredana.marino@pec.it

b.1. LOTTO 1

Il Lotto di vendita n. 1 è costituito da tutti i 29 terreni oggetto di pignoramento, siti nel comune di Civitanova del Sannio così distinti in catasto:

Comune di Civitanova del Sannio - Lotto 1

<i>n.</i>	<i>Lotto</i>	Fg	mapp	Qualità	Porzione	Superficie
						<i>mq</i>
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



Loredana Marino

Via trav. A. Cicchetti n. 8 – 86170, Isernia (IS) – Italy – Mobile: +39 347 61 13 952 - loredana.marino@pec.it

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

TOTALE Lotto 1 mq 58.450

Per un totale di mq 58.450 e un valore di mercato stimato pari a euro 46.096,45

Valore di mercato stimato LOTTO 1 = € 46.096,45

b.2. LOTTO 2

Il Lotto di vendita n. 2 è costituito dai terreni dal n. 1 al n. 53, nel comune di Bagnoli del Trigno e così distinti in catasto:

Comune di Bagnoli del Trigno - Lotto 2

n.	Lotto	Fg	mapp	Qualità	Porzione	Superficie
						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



Loredana Marino

Via trav. A. Cicchetti n. 8 – 86170, Isernia (IS) – Italy – Mobile: +39 347 61 13 952 - loredana.marino@pec.it

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

TOTALE Lotto 2 mq 52.795

Per un totale di mq 52.795 e un valore di mercato stimato pari a euro 44.498,25

Valore di mercato stimato LOTTO 2 = € 44.498,25



Loredana Marino

Via trav. A. Cicchetti n. 8 – 86170, Isernia (IS) – Italy – Mobile: +39 347 61 13 952 - loredana.marino@pec.it

b.3. LOTTO 3

Il Lotto di vendita n. 3 è costituito dai terreni siti nel comune di Bagnoli del Trigno, dal n. 54 al n. 80, così distinti in catasto:

Comune di Bagnoli del Trigno - Lotto 3

<i>n.</i>	<i>Lotto</i>	Fg mapp		Qualità	Porzione	Superficie
						<i>mq</i>
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
TOTALE Lotto 3						mq 10.611

Per un'estensione totale di mq 10.611 e un valore di mercato stimato pari a euro 10.388,10

Valore di mercato stimato LOTTO 3 = € 10.388,10



Loredana Marino

Via trav. A. Cicchetti n. 8 – 86170, Isernia (IS) – Italy – Mobile: +39 347 61 13 952 - loredana.marino@pec.it

b.4. LOTTO 4

Il Lotto di vendita n. 4 è costituito dai terreni siti nel comune di Bagnoli del Trigno, dal n. 81 al n. 134, così distinti in catasto:

Comune di Bagnoli del Trigno - Lotto 4

<i>n.</i>	<i>Lotto</i>	Fg	mapp	Intestati	Qualità	Porzione	Superficie
							<i>mq</i>
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



Loredana Marino

Via trav. A. Cicchetti n. 8 – 86170, Isernia (IS) – Italy – Mobile: +39 347 61 13 952 - loredana.marino@pec.it

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

TOTALE Lotto 4 mq 52.058

Per un'estensione totale di mq 52.058 e un valore di mercato stimato pari a euro 10.388,10

Valore di mercato stimato LOTTO 4 = € 44.885,55



Loredana Marino

Via trav. A. Cicchetti n. 8 – 86170, Isernia (IS) – Italy – Mobile: +39 347 61 13 952 - loredana.marino@pec.it

b.5. LOTTO 5

Il Lotto di vendita n. 5 è costituito dai terreni siti nel comune di Bagnoli del Trigno, dal n. 135 al n. 166, così distinti in catasto:

Comune di Bagnoli del Trigno - Lotto 5

<i>n.</i>	<i>Lotto</i>	Fg mapp		Qualità	Porzione	Superficie
						<i>mq</i>
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			100
TOTALE Lotto 5					mq	29.832

Per un'estensione totale di mq 29.832 e un valore di mercato stimato pari a euro 41.756,20



Valore di mercato stimato LOTTO 5 = € 41.756,20

b.6. LOTTO 6

Il Lotto di vendita n. 6 è costituito dai terreni siti nel comune di Bagnoli del Trigno, dal n. 167 al n. 204, così distinti in catasto:

Comune di Bagnoli del Trigno - Lotto 6

n.	Lotto	Fg	mapp	Qualità	Porzione	Superficie
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



Loredana Marino

Via trav. A. Cicchetti n. 8 – 86170, Isernia (IS) – Italy – Mobile: +39 347 61 13 952 - loredana.marino@pec.it

197	6	56	480	Seminativo arborato	270
198	6	56	481	Bosco ceduo	510
199	6	57	31	Seminativo	1.320
200	6	57	746	Seminativo	250
201	6	58	44	Seminativo	1.010
202	6	58	207	Seminativo	100
203	6	58	627	Seminativo	720
204	6	60	26	Seminativo	850

TOTALE Lotto 6	mq	30.550
----------------	----	---------------

Per un'estensione totale di mq 30.550 e un valore di mercato stimato pari a euro 31.366,30

Valore di mercato stimato LOTTO 6 = € 31.366,30
--



d. Conclusioni

Alla luce delle operazioni di accorpamento si è ottenuta una riduzione a soli **n. 6 lotti di vendita**, ciascuno composto da terreni appartenenti allo stesso Comune o comunque individuati secondo criteri di maggiore vicinanza territoriale.

La tabella mostra il riepilogo dei nuovi lotti di vendita:

LOTTE	COMUNE	mq	VALORE €
1	Civitanova del Sannio	58.450	46.096,45
2	Bagnoli del Trigno	52.795	44.498,25
3	Bagnoli del Trigno	10.611	10.388,10
4	Bagnoli del Trigno	52.058	44.885,55
5	Bagnoli del Trigno	29.832	41.756,20
6	Bagnoli del Trigno	30.550	31.366,30
TOTALE		mq 234.296	€ 218.991

Il totale ottenuto è pari a euro 218.991,00 (euro duecentodiciottomilanovecentonovantuno/00)

VALORE TOTALE STIMATO = € 218.991,00

La presente nuova suddivisione in lotti consente di ottenere una razionalizzazione complessiva dei beni oggetto di pignoramento, rendendo più agevole ed efficiente la successiva fase di vendita giudiziaria.

La proposta di formazione dei nuovi lotti di vendita è stata trasmessa al creditore precedente che al custode nominato, i quali hanno esaminato la documentazione e dichiarato di non avere osservazioni, ritenendo la suddivisione prospettata adeguata e fattibile.

Si rimette pertanto al Giudice dell'Esecuzione ogni opportuna valutazione e decisione in merito.

Isernia, 27 novembre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio





