

Concordato Preventivo-----**Tribunale di Isernia - n. 2/2024 Conc. Prev. del 13.12.2024****Giudice Delegato: dott. Andrea Colaruotolo****Commissario Giudiziale: dott.ssa Clementina Gianfrancesco Liquidatore****Giudiziale: dott.ssa Nella Caruso****pec liquidatoregiudizialecalciserniaspa@pec.it****Isernia, 13 maggio 2026****OGGETTO: Istanza promossa da ----- per la vendita del compendio immobiliare compreso nelle attività concordatarie da liquidare.**

La sottoscritta dott.ssa Nella Caruso, nella qualità di liquidatore giudiziale del concordato di cui in epigrafe, fa presente quanto segue:

PREMESSO

- che con decreto del Tribunale di Isernia del 13.12.2024, la scrivente veniva nominata liquidatore giudiziale nella procedura di concordato preventivo della , iscritta al n.r.g. 2/2024., per svolgere le operazioni di liquidazione dei beni immobili dedotti nel piano;
- che nella suddetta procedura, il Tribunale non riteneva di nominare il CDC;
- che la proposta omologata prevede la vendita degli immobili non strumentali, del valore di € 116.583,50 (come stimati dall'ing. Massimo Carmosino- perizia allegato n.1), l'incameramento del cui prezzo è fissato entro il secondo anno dalla omologa del concordato;
- che il valore complessivo dei cespiti da porre in vendita è la risultanza della stima esposta nella tabella che segue:

Foglio	Particella	Qualità osservata	Superficie	Reddito Domin.	Reddito Agrario €	Destinazione	Valore OVA	
n°	n°		m²	€	€	urbanistica	€/m²	€
68	664	Semin. Irrig.	1.220	7,56	7,56	"D/2.1 Ind. compl"	20,00	24.400,00
64	280	Bosco Ceduo	930	0,72	0,29	"E1 Agricola"	0,90	837,00
64	300	Seminativo	4.440	17,20	18,34	"E1 Agricola"	1,50	6.660,00
64	301	Seminativo	1.240	4,80	5,12	"E1 Agricola"	1,50	1.860,00
64	303	Seminativo	1.760	0,36	0,55	"E1 Agricola"	1,50	2.640,00
64	304	Seminativo	2.850	11,04	11,78	"E1 Agricola"	1,50	4.275,00
64	306	Bosco Ceduo	470	0,29	0,15	"E1 Agricola"	0,90	423,00
64	315	Seminativo	4.710	18,24	19,46	"E1 Agricola"	1,50	7.065,00
64	328	Bosco Ceduo	380	0,59	0,98	"E1 Agricola"	0,90	342,00
64	329	Bosco Ceduo	270	0,49	0,77	"E1 Agricola"	0,90	243,00
64	940 (ex 305)	Seminativo	1.500	5,81	6,20	"E1 Agricola"	1,50	2.250,00
64		Seminativo	1.564	5,65	6,06	"E1 Agricola"	1,50	2.346,00
64	941 (ex 330)	Seminativo	4.304	9,40	11,28	"E1 Agricola"	1,50	6.456,00
64		Bosco Ceduo	3.785	2,76	1,38	"E1 Agricola"	0,90	3.406,50
TOTALE	TERRENI	29.423					63.203,50	
Foglio	Particella	sub.	Categoria	Consistenza	Rendita	Destinazione	Valore di mercato	
n°	n°	n°	m²	m²	€	urbanistica	90	€
64	836		C/2	27	94,82 €	"E1 Agricola"	80,00	2.160,00
64	837		C/2	172	515,22 €	"E1 Agricola"	110,00	18.920,00
64	838		C/2	37	110,83 €	"E1 Agricola"	100,00	3.700,00
64	942	1	D/7	398	826,33 €	"E1 Agricola"	20,00	7.960,00
64	302 (ex 939)		A/3 inagibile	344	613,29 €	"E1 Agricola"	60,00	20.640,00
TOTALE FABBRICATI A CARATTERE RURALE		978			53.380,00			
TOTALE		116.583,50						

-che riguardo alla cessione di tali immobili il LG, ritenendo di dover procedere secondo procedure competitive, ha attivato l'iter autorizzatorio per procedere al primo esperimento di vendita senza incanto, concluso con provvedimento del 19 gennaio u.s., con il quale la S.V. ha autorizzato il tentativo, al prezzo base indicato nel piano omologato di euro 116.583,50, secondo modalità competitive, pubbliche e trasparenti;

- che, dovendo procedere agli adempimenti pubblicitari ex art. 490 cpc, constatato che tutti gli immobili oggetto della vendita risultano acquisiti dalla ----- in forza del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Isernia il 23/11/2009 (nella procedura esecutiva a carico di V), vista le carenze della documentazione ipocatastale considerata nella perizia di stima, il LG ha richiesto alla debitrice di depositare apposita certificazione notarile ex art. 567 c.p.c;

-che il notaio incaricato, dott.ssa Margherita Iapaolo, ha trasmesso la suddetta certificazione il 4 febbraio 2026 e, successivamente, ha inviato un aggiornamento collegato alla correzione di alcuni refusi (cfr. allegato n. 2;

-che, relativamente alla ricostruzione della continuità delle trascrizioni riguardanti la provenienza nel ventennio di alcune particelle, il notaio ha riscontrato delle criticità e, in particolare, quelle connesse alla provenienza della quota di ½ degli beni ricadenti nel foglio di mappa 64 particelle nn. 836, 837, 838, 940, 941 e particelle nn. 280, 304, 328 e 329. Per tali immobili nella certificazione notarile è indicato che il

titolo di provenienza possa essere “*verosimilmente*” l’atto di compravendita del 27/01/1950 a rogito notaio De Baggis di Isernia, registrato a Isernia il 16/02/1950 al n. 602, siccome recante i dati coincidenti solo per contrada ed estensione dei terreni originari, senza rinvenire documentazione idonea ad attestare la coincidenza con i dati del catasto particellare attuale.

- che la dott.ssa Iapaolo ha eseguito approfondite ricerche, presso il catasto, l’archivio di Stato ed il comune di Isernia, per individuare il foglio di mappa esistente prima dell’attuale catasto particellare, tuttavia senza esito positivo;

-che, a seguito della situazione d’incertezza rilevata nella provenienza dei beni innanzi indicati, la scrivente ha allertato la società debitrice affinché conducesse adeguate ricerche, anche attraverso propri tecnici, tese a ricercare la documentazione storica idonea per gli accertamenti;

-che----- ha affidato l’incarico al geometra Marco Rossi, tuttavia le ricerche non hanno consentito il ritrovamento del foglio di mappa di impianto n. 64 del Comune di Isernia (risalente agli anni 1950-1960);

-che la scrivente ha contattato anche il geometra Roberto Di Paolo (CTU incaricato del CG per le verifiche di congruità della stima dei beni concordatari, nella fase antecedente l’omologazione), il tecnico ha confermato la carenza documentale presso tutti gli uffici consultati.

- Omissis

-che ----- ha trasmesso al LG l’istanza riportata in allegato n.3, con la quale chiede l’accettazione dell’offerta irrevocabile di acquisto formulata dalla ----- (cfr. allegato n.4);

Omissis

Tanto premesso, considerata la situazione degli immobili certificata dal notaio Iapaolo, atteso il prezzo offerto da ----- che risulta conforme al valore dei beni inseriti nel piano omologato, tenuto conto della

possibilità di vendita degli immobili in un unico lotto con rinuncia all'evizione da parte dell'offerente e con termini per l'incasso del prezzo compatibili con quelli stabiliti nella proposta concordataria, visto anche il parere favorevole del Commissario Giudiziale(cfr. allegato n.6), la sottoscritta

CHIEDE

alla S.V., anche in sostituzione del CDC che nella presente procedura non è costituito, di essere autorizzata a procedere, così come previsto con decreto del Tribunale di Isernia del 13.12.2024, **al primo esperimento di vendita senza incanto, a mezzo asta giudiziaria in loco** dei beni immobili della società -----, **in un unico lotto, al prezzo base indicato nel piano concordatario e offerto da ----- di euro 116.583,50 (centosedicimilacinquecentoottantatre/50), senza garanzia di evizione e con accettazione della condizione a rischio e pericolo del compratore in caso di evizione di terzi**, secondo le modalità esplicitate nell'allegato avviso di vendita in allegato n.5, prevedendo quanto a quelle pubblicitarie, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., l'inserimento sul portale delle vendite pubbliche e sul portale www.astalegale.net dell'avviso di vendita, dei provvedimenti di delega e/o di autorizzazione e della perizia di stima, almeno 30 giorni prima della vendita ex art. 107 L.F, o comunque secondo le modalità, anche pubblicitarie e temporali, che la S.V. vorrà eventualmente dettare.

----- potrà formulare l'istanza secondo le condizioni indicate nell'avviso, superando i profili di criticità evidenziati.

Allegati:1) perizia di stima ing. Carmosino; 2) certificazione notarile ex art. 567 c.p.c; 3) Istanza -----; 4) Offerta Irrevocabile di acquisto -----; 5) Avviso di vendita; 6) Parere CG.

Con osservanza.

Il Liquidatore Giudiziale
Dott.ssa Nella Caruso