

MARCO DI GIROLAMO
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE
VIA LIBERO TESTA, 22
86170 – ISEARNIA
TELEFFAX +39 0865-220618 MOBILE +39 335-386739
PEC: marcodigirolamo@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI ISEARNIA
VOLONTARIA GIURISDIZIONE
CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEI BENI
ex Art.14-ter Legge n.3/2012
R.G. N. 340/2017 V.G.
Giudice Designato Dott. Andrea Colaruotolo
Liquidatore Giudiziale Dott. Marco Di Girolamo

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO - NONO ESPERIMENTO

Il Liquidatore Dott. Marco Di Girolamo,
con studio in Isernia alla Via Libero Testa n.22, visto il provvedimento del Giudice Designato del 09.01.2018 di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, beni mobili e immobili, ex Art.14-ter Legge n.3/2012, per la *Composizione della crisi da Sovraindebitamento* della procedura di cui in epigrafe;
visto gli artt.569 e seguenti del c.p.c. oltre l'autorizzazione del Giudice Designato del 09.05.2026;

RENDE NOTO

che il giorno **VENTOTTO** del mese di **OTTOBRE** dell'anno **DUEMILAVENTISEI** alle **ore 18,00** presso il proprio studio in Isernia alla Via Libero Testa n.22 avrà luogo la vendita **SENZA INCANTO - NONO ESPERIMENTO** ai sensi dell'art.573 c.p.c. del compendio pignorato nella piena proprietà e nella quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà indivisa dei seguenti immobili (terreni ad uso agricolo, seminativo e pascolo) con lotto unico come di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Compendio pignorato nella piena proprietà e nella quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà indivisa dei seguenti immobili (terreni ad uso agricolo, seminativo e pascolo) con lotto unico situati nei Comuni di Agnone (IS) e Vastogirardi (IS):

Terreni - Perizia Sub.1: nel Comune di Agnone (IS): A) Foglio 138 - Particella 18 Vigneto quota di $\frac{1}{2}$ per il diritto di livellario; B) Foglio 147 - Particella 381 Seminativo e Pascolo (quota $\frac{1}{2}$); C) Foglio 147 - Particella 389 Pascolo e Cesp. (quota $\frac{1}{2}$); D) Foglio 147 - Particella 527 Seminativo e Pascolo (quota $\frac{1}{2}$); E) Foglio 147 - Particella 529 Pascolo e Pascolo Arb. (quota $\frac{1}{2}$).

Terreni - Perizia Sub.2: nel Comune di Vastogirardi (IS): A) Foglio 14 - Particella 142 Pascolo Arb. quota di $\frac{1}{1}$ per il diritto di proprietà dell'area superficiaria; B) Foglio 14 - Particella 83 Pascolo (quota $\frac{1}{1}$); C) Foglio 14 - Particella 85 Pascolo e Pascolo Arb. (quota $\frac{1}{1}$); D) Foglio 14 - Particella 94 Pascolo e Pascolo Arb. (quota $\frac{1}{1}$); E) Foglio 14 - Particella 143 Subalterno 1 Categoria D/1 quota di $\frac{1}{1}$ per il diritto di proprietà dell'area superficiaria; F) Foglio 14 - Particella 144 Subalterno 1 categoria D/1 quota di $\frac{1}{1}$ per il diritto di proprietà dell'area superficiaria.

Si precisa che per le servitù sugli immobili ed in particolare per terreni di cui al Sub.2 si può far riferimento al paragrafo 4.1.1 della Perizia Sub.2.

Terreni – Perizia Sub.3: nel Comune di Vastogirardi (IS): A) Foglio 15 - Particella 2 Pascolo (quota 1/1); B) Foglio 15 - Particella 3 Pascolo e Pascolo Arb. (quota 1/1); C) Foglio 15 - Particella 9 Pascolo Arb. (quota 1/1); D) Foglio 15 - Particella 10 Pascolo Arb. (quota 1/1); E) Foglio 15 - Particella 173 Pascolo Arb. quota di 1/1 per il diritto di proprietà dell'area superficiaria; F) Foglio 15 - Particella 134 Pascolo e Pascolo Arb. (quota 1/1); G) Foglio 15 - Particella 137 Pascolo Arb. (quota 1/1); H) Foglio 15 - Particella 141 Pascolo Arb. (quota 1/1); I) Foglio 15 - Particella 143 Pascolo Arb. (quota 1/1); J) Foglio 15 - Particella 150 Prato e Pascolo (quota 1/1); K) Foglio 15 - Particella 153 Prato e pascolo (quota 1/1); L) Foglio 15 - Particella 174, subalterno 1, categoria D/1, posto al piano T (N.B. la Particella 174 deriva dalla particella 130 (cfr Allegato E, Sub.3);

Terreni – Perizia Sub.4:

Nel Comune di Vastogirardi (IS) per la quota di ½ della proprietà: 1) Foglio 14 - Particella 80 Pascolo; 2) Foglio 14 - Particella 84 Pascolo Arb.; 3) Foglio 14 - Particella 91 Pascolo; 4) Foglio 14 - Particella 92 Pascolo; 5) Foglio 14 - Particella 93 Pascolo Arb.; 6) Foglio 14 - particella 97 Pascolo; 7) Foglio 14 - Particelle 129-131-132 e 135 Pascolo; 8) Foglio 14 - Particelle 7 e 8 Pascolo Arb.; 9) Foglio 15 - Particelle 41-42-44-63-65-70 e 109 Pascolo e Cesp.; 10) Foglio 15 - Particella 174, Sub 1, Categoria D/1 per l'intera proprietà dell'area superficiaria.

Si precisa che per le servitù sugli immobili ed in particolare per terreni di cui al Sub.4 si può far riferimento al paragrafo 2.3 della Perizia Sub.4.

VALORE DI STIMA E PREZZO BASE DEL LOTTO

Il valore complessivo di stima individuato dai CC.TT.UU. ammonta ad euro duecentosessantaquattromilaquattrocentosessantasei/55 (**€ 284.466,55**). Il prezzo base del lotto unico del presente avviso (Nono Esperimento) è di euro sessantasettemilacinquecentocinque/25 (**€ 67.505,25**) senza alcuna riduzione di 1/4 rispetto all'avviso di vendita precedente (Ottavo esperimento) come disposto con provvedimento dal Giudice Designato in data 09.05.2026. L'offerta minima è fissata in euro cinquantamila seicentoventotto/94 (**€ 50.628,94**). Per le regolarità edilizie ed urbanistiche e per ogni altro elemento si rimanda alla relazione di stima (Sub.1, Sub.2, Sub.3 e Sub.4) predisposta dai CC.TT.UU. che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminarmente visione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sui terreni ad uso agricolo, seminativo e pascolo risultano installate in alcune limitate superfici pali eolici così come meglio descritto nelle relative perizie di stima.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- Gli immobili, meglio descritti nelle relazioni dell'esperto stimatore (Sub.1, Sub.2, Sub.3 e Sub.4) depositate in atti e pubblicate sui siti di cui *infra*, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed eccezioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che **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 dalla 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;**

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione 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 dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, verrà disposta col 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.

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO – NONO ESPERIMENTO

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 Liquidatore.** Sulla busta deve essere indicato **un motto o uno pseudonimo** dell'offerente che consenta solo a lui 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- deve essere apposta sulla busta. Il Liquidatore 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, utilizzando un registro che riprenda le modalità certificative dei registri delle somme in deposito.

- L'offerta dovrà contenere:
 - 1) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/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**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati 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 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 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 fotocopia di un documento di identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto del lotto unico, a titolo di cauzione, intestato a: **“Orlando Elio Conto Proc. Liq. Comp. Crisi L.3/2012”**. 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 base indicato per ciascun lotto nell'avviso di vendita;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità su indicate.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art.571, co.3, c.p.c.. Il bene è aggiudicato all'unico offerente la cui offerta **sia pari o superiore** al prezzo base indicato nell'avviso 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 prezzo dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa verrà accolta se non sono state presentate istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c. e se il

Liquidatore 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 Liquidatore rimetterà gli atti al Giudice Designato per la decisione).

In caso di più offerte valide, si procederà a **GARA FRA GLI OFFERENTI** sulla base dell'offerta più alta con rilanci minimi, compreso il primo, **obbligatorio**, non inferiori al 2% (due percento) del prezzo base, con arrotondamento all'unità di euro superiore. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta, tuttavia, se il prezzo raggiunto all'esito della gara è inferiore al prezzo base, si darà luogo all'aggiudicazione se non siano state presentate istanze di assegnazione (art. 573, co.4, c.p.c.).

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Tuttavia, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base, si darà luogo all'aggiudicazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione (art.573, co. 2 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 60 (sessanta) 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.

ULTERIORI DISPOSIZIONI

Per gli adempimenti successivi alla vendita, il Liquidatore si atterrà, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- formata copia del verbale di aggiudicazione, il Liquidatore, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- comunicherà, quindi, all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e/o tramite pec l'importo del saldo prezzo e delle presumibili imposte conseguenti al trasferimento **salvo conguaglio**, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva da utilizzare per il pagamento;
- nel contempo aggiornerà le visure catastali in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardano solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- il Liquidatore provvederà, quindi, a verificare presso la banca l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti e l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente al modello F23 debitamente compilato e firmato dall'aggiudicatario e, se richiesto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- a seguito della firma del decreto da parte del Giudice, il Liquidatore né estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei registri immobiliari e per la cancellazione dei gravami;
- effettuato da parte dell'aggiudicatario il pagamento degli oneri fiscali ed accessori dovuti, il delegato provvederà a tutti gli altri successivi e necessari adempimenti. All'esito il Liquidatore provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla cancelleria e, estrarne copia autentica, la invierà all'aggiudicatario a mezzo

- raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione e della domanda di annotazione della cancellazione delle formalità;
- il Liquidatore provvederà quindi agli adempimenti necessari per la voltura catastale che, quando possibile, verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto di trasferimento.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato ex art. 490 c.p.c. a cura del Liquidatore, unitamente alla relazione di stima redatta dal CTU con relativi allegati, presso i seguenti siti: pvp.giustizia.it; tribunalediisernia.net; portaleaste.com; asteimmobili.it; venditepubbliche.giustizia.it; astalegale.net; pubblicomonline.it; e sulla rivista "News Paper Aste" e sul periodico locale "Il Quotidiano del Molise".

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere acquisite in cancelleria della Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Isernia o presso il Liquidatore, Dott. Marco Di Girolamo, previo appuntamento, con studio in Isernia alla Via Libero Testa n.22 Telefax 0865/220618 – 335/386739 nei giorni ed orari d'ufficio.

Il presente avviso viene notificato al debitore esecutato, al comproprietario ed ai creditori iscritti ed intervenuti. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Isernia, 16 giugno 2025

Il Liquidatore
Dott. Marco Di Girolamo