



**TRIBUNALE DI CASSINO**  
**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA Maria Rosaria CIUFFI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. N. 27/2021**  
**CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. ORAZIO PICANO**  
**TEL. 0776/21933 MAIL ORAZIOPICANO@LIBERO.IT**

### **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

#### **III VENDITA II ORDINANZA**

Il sottoscritto Avv. Orazio Picano, con studio in Cassino (FR), alla via G. Pascoli n. 18, nominato custode e delegato alle vendite dal Giudice delle Esecuzioni con provvedimento del 31/05/2021 nella procedura esecutiva immobiliare n. 27/2021 R.G.E., al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato, di seguito descritti;

#### **AVVISA CHE IL GIORNO 14 NOVEMBRE 2024 ALLE ORE 09:30 E SS.,**

davanti a sé nell'aula destinata alle vendite delegate presso il Tribunale di Cassino (FR), sede di via Tasso, piano II, procederà alla vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 573 c.p.c. e ss., dei beni immobili di seguito descritti relativi al giudizio di espropriazione sopra indicato.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1 (UNICO) DESCRIZIONE:** DIRITTI DI PROPRIETA' PER 1/1 SUL FABBRICATO RESIDENZIALE con corte esclusiva e locale garage /deposito con corte e terreno agricolo in ROCCASECCA (FR) VIA DELLA Palombara snc al NCEU Foglio 3 mappale 101 sub 1-2-3 graffati. In catasto al FOGLIO 3 : il FABBRICATO Foglio 3 particella 101 subalterno 3, categoria A/4, classe 7, vani 5, RCE € 232,41, zona censuaria 2, piano T-1, superficie catastale totale 96mq e totale escluse aree scoperte 94 mq - mappale 101 sub 1 - corte del fabbricato - classificato bene comune non censibile e particella 101 subalterno 2, Cat. C/6, Classe 16, RCE € 89,24, zona censuaria 2, PT, consistenza 18 mq - il DEPOSITO particella 250, Cat. C/2, classe 13, RCE € 243,77, zona censuaria 2, consistenza mq 59, piano T con corte esclusiva di superficie mq 50,00 RD € 15,49, RA € 9,04 graffato - IL TERRENO particella 251 ex porzione AB di are 25,52 RD € 9,23 ed RA € 3,95 (derivante dalla soppressione del mappale 57 foglio 3 e variazione del mappale 250 foglio 3). Occupato dal debitore.

PREZZO BASE EURO 16.000,00 – OFFERTA MINIMA EURO 12.000,00 – OFFERTA IN AUMENTO EURO 500,00.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA COME DA ORDINANZA DEL 25/10/2023**

Gli offerenti dovranno depositare, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cassino, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, offerta redatta in carta da bollo per l'acquisto dei beni sopra descritti.

**1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cassino, in Via Tasso, piano II, entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita.**

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e 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;

**2. Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di 60 giorni dalla aggiudicazione.**

3. *(Pagamento rateale) In presenza di particolari circostanze*

**4. L'offerta dovrà contenere:**

a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico 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 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; 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;

b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) L'indicazione del prezzo offerto, CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD  $\frac{1}{4}$  (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE);

d) L'assegno circolare non trasferibile, **di importo pari al 20% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, intestato a "TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO-

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI”, seguito dal numero della procedura, da depositarsi in Cancelleria, **per un importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto. Ove l’offerta riguardi più lotti ai sensi dell’articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 20% è l’importo minimo a pena di inefficacia: l’offerente può versare anche cauzione più alta;

e) l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

5. Nel caso in cui l’offerente fosse interessato all’acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all’acquisto dei lotti successivi.

6. All’offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell’offerente.

7. Il termine di 60 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione (FATTA SALVA LA PREVISIONE DI PAGAMENTO RATEALE): resta salva la possibilità per l’offerente di indicare un termine più breve. L’aggiudicatario dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione (ossia il prezzo indicato nel verbale di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO – CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI” da depositarsi presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cassino; per l’emissione del decreto di trasferimento, nel medesimo termine, l’aggiudicatario dovrà inoltre versare in Cancelleria un anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari seguito dal numero della procedura; tali termini sono sospesi dal 1 agosto al 31 agosto.

8. L’offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L’offerente è tenuto a presentarsi all’udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all’offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall’offerente non presente.

9. In caso di più offerte valide (**è valida l’offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di

rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

10. 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; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 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 del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Si farà riferimento, in particolare, all'elaborato peritale depositato dall'esperto e disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet ([www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalecassino.it](http://www.tribunalecassino.it)); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

11. Agli affetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario si dichiara edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti.

12. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.

13. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

14. Per tutto non esposto si applicano le vigenti norme di legge.

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- ✓ in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- ✓ in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengono 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. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Per quanto ivi non previsto si fa espresso rinvio al contenuto dell'ordinanza di vendita.

Per maggiori informazioni gli interessati potranno rivolgersi al custode e delegato alle vendite Avv. Orazio Picano con Studio in Cassino (Fr) alla via Giovanni Pascoli n. 18 - tel. 0776/21933, e-mail: [oraziopicano@libero.it](mailto:oraziopicano@libero.it).

Cassino, 6 settembre 2024

*Il delegato alle vendite*

*Avv. Orazio Picano*