

**Dott. Donato Mazzenga**  
Via Giosuè Carducci, 4 – 03043 Cassino (FR)  
Tel: 0776.26416 - Cell: 348.7701640  
E-mail: donatosmart@libero.it  
Pec: studiomazzenga@odcec.legalmail.it

## **TRIBUNALE CIVILE DI CASSINO**

### **AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione immobiliare RGE n. 110/2023**

**Giudice dell'esecuzione: Dott. ssa Maria Rosaria Ciuffi**

**Custode Giudiziario/Delegato alla vendita: Dott. Donato Mazzenga**

Il sottoscritto Dott. Donato Mazzenga, con studio in Cassino (FR) Via Giosuè Carducci n. 4, quale professionista delegato per le operazioni di vendita dell'immobile pignorato oggetto della presente procedura;  
Vista l'ordinanza di vendita del 17.04.2024 emessa dal GE dott. ssa Maria Rosaria Ciuffi;  
Visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

#### **AVVISA**

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che sono indette le operazioni di vendita del cespite pignorato nella procedura in epigrafe e di seguito descritto:

**LOTTO UNICO** composto dai seguenti beni:

**Bene 1): Diritti pari alla piena proprietà immobile TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE –NCT Foglio 7, p.lla 145;**

**Bene 2): Diritti pari alla piena proprietà immobile TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – NCT Foglio 7, p.lla 146;**

**Bene 3): Diritti pari alla piena proprietà immobile TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADAPROVINCIALE 63 VIA CANALE – NCT Foglio 7, p.lla 147;**

**Bene 4): Diritti pari alla piena proprietà immobile TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – NCT Foglio 7, p.lla 148;**

**Bene 5): Diritti pari alla piena proprietà immobile FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – NCEU Foglio 7, p.lla 148, P1-S1-T;**

**Prezzo base di vendita: Euro 114.400,00 con offerte minime in aumento di E 2.000,00;  
75% del prezzo base: Euro 85.800,00**

**Data e luogo della vendita: 23.01.2025 ore 9:30 presso il Tribunale di Cassino sede Via Tasso, Piano II.**

**La vendita avverrà senza incanto.**

#### **Condizioni della vendita**

Per la partecipazione e lo svolgimento degli esperimenti di vendita gli offerenti ed il Professionista delegato dovranno attenersi alle presenti prescrizioni:

- 1) Ogni offerente, per poter essere ammesso alla vendita senza incanto, deve depositare presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari l'offerta di acquisto entro le ore 12:00 del giorno non festivo precedente a quello fissato per la vendita; le offerte successivamente presentate non saranno ammesse.
- 2) Ogni offerente, per poter essere ammesso alla vendita senza incanto deve depositare l'offerta personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale; in caso di offerta presentata da più persone, l'offerta deve essere depositata

personalmente da tutti gli offerenti o da avvocato munito di procura speciale; in caso di mancato rispetto di queste prescrizioni, l'offerta non sarà ammessa.

- 3) A pena di esclusione, l'offerta deve essere presentata in busta chiusa di colore bianco. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. Nessun'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 — dovrà essere apposta sulla busta; in caso di mancato rispetto di queste prescrizioni, l'offerta non sarà ammessa.
- 4) Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al **massimo di 90 giorni** dall'aggiudicazione.
- 5) Pagamento rateale, in caso di particolari circostanze.
- 6) 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 in cui risultino poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - b) Il numero della procedura, l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino a 1/4 (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base), dati catastali ed il numero di lotto identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata ed il termine non superiore a 90 giorni dalla data di vendita per il versamento del saldo prezzo;
  - c) 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. Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 20% offerto è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta.
  - d) Copia di valido documento di identità, copia del codice fiscale, autocertificazione relativa allo stato civile e, in caso di soggetto coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un valido documento di identità *e del* codice fiscale del coniuge; nel caso in cui l'offerente sia soggetto giuridico iscritto nel Registro delle Imprese, una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi dell'offerente, oltre che copia di valido documento di identità del soggetto offerente in nome e per conto della società; nel caso in cui l'offerta sia fatta a mezzo di avvocato munito di procura speciale, tale procura dovrà essere depositata unitamente all'istanza di partecipazione in originale o in copia autentica e, in caso di mandato rilasciato da soggetto giuridico iscritto nel Registro delle Imprese, ad una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi del mandante (la visura camerale e la procura potranno essere prodotte anche il giorno della vendita).
  - e) L'offerente deve espressamente dichiarare di aver preso visione della perizia di stima.
- 7) L'offerta presentata per la vendita senza incanto è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di presentazione di un'unica offerta valida, il compendio acquisito alla procedura esecutiva verrà definitivamente aggiudicato a colui che ha presentato l'offerta anche nel caso in cui l'offerente non si presenti o dichiari di rinunciare il giorno della vendita; si avvisano gli offerenti che, tuttavia, ai sensi dell'art. 572 c.p.c. se l'offerta non è superiore al prezzo base aumentato di un quinto, il Professionista Delegato non può far luogo alla vendita se vi è il dissenso dei creditori. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

- 8) In caso di presentazione 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 avente come prezzo base quello dell'offerta più alta e come aumento minimo quello indicato nella presente ordinanza di vendita, salvo che tutti gli offerenti dichiarino che non intendono partecipare alla gara o non compaiono alla gara; in tal caso il bene verrà aggiudicato a colui che ha presentato l'offerta più elevata; nel caso in cui diversi offerenti abbiano formulato l'offerta più alta e non intendano partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato a colui che avrà indicato il termine minore per il versamento del saldo prezzo; a parità di prezzo offerto e di termine per il versamento, il bene verrà aggiudicato a colui che avrà depositato per primo l'offerta di acquisto in Cancelleria. 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.
- 9) 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.
- 10) L'aggiudicazione nella vendita senza incanto è definitiva ed in nessun caso verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo l'aggiudicazione.
- 11) Il saldo prezzo dovrà essere versato in Cancelleria al massimo entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario potrà indicare un termine più breve, ed il termine non è prorogabile, fatta salva la previsione del pagamento rateale; 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 di Cassino — cancelleria Esecuzioni Immobiliari, seguito dal numero della procedura, da depositarsi in cancelleria; per l'emissione del decreto di trasferimento, nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare un anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento pari al 20% del prezzo di aggiudicazione; tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto.
- 12) In caso di mancato deposito del saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà immediatamente dichiarato decaduto e perderà la cauzione depositata;
- 13) In caso di mancato deposito dell'anticipo sulle spese, del pari l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., sarà dichiarato decaduto e perderà il diritto ad ottenere l'emissione del decreto di trasferimento e la cauzione depositata.
- 14) Ove necessario, l'aggiudicatario deve immediatamente integrare, entro 15 giorni dalla comunicazione ricevuta, la somma versata a titolo di spese presuntive, altrimenti non si procederà alla cancellazione che sarà a totale carico dell'aggiudicatario medesimo; per il rimborso delle spese eccedenti il 20% l'aggiudicatario dovrà depositare in cancelleria apposita istanza.
- 15) Ove l'aggiudicatario abbia intenzione di fare ricorso a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, egli dovrà presentare in cancelleria, entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione, apposita istanza; il Tribunale provvederà a designare un Notaio indicato dall'aggiudicatario alla ricezione del versamento del prezzo, alla predisposizione del decreto di trasferimento ed all'espletamento delle attività indicate dall'art. 591 bis, secondo comma, n.11 c.p.c.; in mancanza di indicazione da parte dell'aggiudicatario, il Notaio verrà designato direttamente dal giudice; nel giorno fissato dal Giudice a seguito della presentazione della predetta istanza gli interessati dovranno recarsi presso gli Uffici del Tribunale per le operazioni contestuali di versamento del prezzo al Notaio, sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento predisposto dal Notaio e stipula in forma definitiva dinanzi allo stesso Notaio del contratto di mutuo con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado; è onere dell'aggiudicatario assicurarsi, anche prima della vendita, la disponibilità della banca a concedere il mutuo; in caso di mancata concessione del mutuo entro il giorno fissato dal Giudice non saranno concessi rinvii.
- 16) 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 di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, la vendita 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 generi - 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) [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 legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'acquisizione della c.d. Certificazione Energetica o Attestato di Certificazione Energetica o Attestato di Prestazione Energetica è a carico del Professionista delegato.

- 17) L'aggiudicatario si dichiara edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti.
- 18) 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 dell'aggiudicatario.
- 19) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 20) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge, anche in riferimento all'aumento di quinto ed alla cauzione.
- 21) Il nominato custode giudiziario fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi disponibile ove possibile o delegando un proprio collaboratore ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile. Maggiori informazioni presso delegato e custode giudiziario tel. 348 7701640. Per una più completa descrizione dell'immobile esecutato, per la sua valutazione e per la situazione urbanistica, si rinvia alla perizia del CTU depositata nel fascicolo della procedura, alla quale il presente avviso si riporta a fa completo riferimento.

Il presente avviso si riporta e fa completo riferimento all'ordinanza di vendita emessa.

Cassino, 17.10.2024

Il Professionista Delegato

Dott. Donato Mazzenga