



TRIBUNALE DI CASSINO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. LORENZO SANDULLI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. N. 106/2021
PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. ORAZIO PICANO
TEL. 0776/21933 MAIL ORAZIOPICANO@LIBERO.IT

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto avv. Orazio PICANO, con studio in Cassino (FR), alla via Grosso n. 14, nominato custode e delegato alla vendita dal Giudice dell'esecuzione immobiliare con provvedimento del 24.10.2021 nella procedura esecutiva immobiliare n. 106/2021 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 9 GENNAIO 2025, ALLE ORE 09:30 E SS. DAVANTI A SE' PRESSO L'AULA DESTINATA ALLE VENDITE DELEGATE PRESSO IL TRIBUNALE DI CASSINO (FR), SEDE DI VIA TASSO, PIANO I, AVRA' LUOGO LA VENDITA SENZA INCANTO (ESCLUSA LA MODALITA' TELEMATICA) DEI SEGUENTI BENI:

LOTTO 1 – UNICO - DESCRIZIONE: Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T Porzione di fabbricato urbano per civile abitazione, in corso di rifiniture, posta sul versante Nord-Ovest di un fabbricato di maggiori dimensioni, con ingresso autonomo indipendente da terreno di proprietà esclusiva mappale 755, facente parte del compendio pignorato, e diritti di passaggio sulle particelle 740, 736 e 80, per la parte adibita a strada comunale. La zona parcheggio, in maniera esclusiva, riguarda la particella 755 e 752. L'unità immobiliare del compendio pignorato è stata realizzata in data anteriore al 1967. La classe energetica dell'unità immobiliare è la G. La zona in cui è ubicato l'immobile ricade nel piano regolatore in fascia B4, ovvero di integrazione delle frazioni. L'immobile non ha certificazioni di abitabilità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 80, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 36, Part. 80, Sub. 13, Categoria CO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Libero. **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio Terreno seminativo arborato, sito in Cervaro, alla località

Porchio, di classe 2, esteso per 67 mq., adibito ad area di passaggio comune, ma di proprietà esclusiva, incluso nel presente compendio pignorato. A confine con la particella 752, anch'essa facente parte della presente esecuzione, con la particella 736, destinata ad area di parcheggio comune, e con la particella n.751, oltre che con l'intero fabbricato particella n.80. Si precisa che da tale terreno si accede alle unità immobiliari sub 10 e sub 13 (ex sub 9), mappale 80, passando attraverso la particella 740, sui luoghi identificata con una strada e posta a confine con la stessa 755. Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 755, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Libero. **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio Terreno seminativo arborato, sito in Cervaro, alla località Porchio, di classe 2, esteso per 5 mq., di proprietà esclusiva, incluso nel presente compendio pignorato. A confine con la particella 755, anch'essa facente parte della presente esecuzione, con l'area 751, e con il mappale 594. Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 752, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Libero.

al valore d'asta di Euro 15.200,00 (quindicimiladuecento/00)

offerta minima Euro 11.400,00 (undicimilaquattrocento/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 500,00 (cinquecento/00)

Condizioni della vendita come da ordinanza del 28 febbraio 2024

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

1. che 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 e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né il numero o il 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;
2. che 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. **che 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 alla 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 minorenni, 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 un 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 ESECUCIONI 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. che 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. che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente;

7. che 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 in Cancelleria; 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, a mezzo 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. che 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. che 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. che 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; 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

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 e 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

11. che agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 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. che 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; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;

13. che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

14. che per tutto quanto qui non previsto 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 sopra indicato 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.

PRECISAZIONI

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità 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 evidenziato in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione di prezzo essendosi tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita è reso pubblico mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- Inserimento, unitamente alla perizia di stima sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecassino.it, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.
- Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Cassino, 31 ottobre 2025

Il professionista delegato alle vendite
Avv. Orazio PICANO