

TRIBUNALE DI CASSINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 112/2018
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. GIANLUCA TOMASSI**, con studio in Piedimonte San Germano alla Via G. Verdi n. 49, custode e professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Cassino ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

Con ordinanze emesse all'udienza del 20-09-2023 ed in data 15-11-2023, su istanza del sottoscritto delegato, il Dott. Lorenzo Sandulli, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Cassino, unitamente al professionista delegato nominato, ha disposto la **vendita senza incanto** in data **30-01-2025 alle ore 9.30** presso il Tribunale di Cassino, Sede distaccata di Via Tasso, piano secondo, innanzi al Professionista Delegato ex art. 591 bis c.p.c. Avv. Gianluca Tomassi, con Studio Legale in Piedimonte San Germano alla Via G. Verdi n. 49, Tel./Fax 0776/404534 – mob. 338/1948182 - e-mail: gianlucaavvtomassi@libero.it, del seguente compendio pignorato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni ed integrazioni):

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO così costituito:

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo n° 49, piano terra e primo.

Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione sita in Villa Santa Lucia (FR), via Ponte a Cavallo n. 49, composta da 4,5 vani catastali tra piani terra e primo, con diritti pari ad 1/2 sulla scala esterna, il forno e la corte comuni; poco distante dall'abitazione si trova il modesto appezzamento di terreno, anch'esso oggetto di pignoramento. Il tutto, è ubicato in un piccolo nucleo abitato in zona agricola, distante circa Km 2,7 dal centro urbano di Villa Santa Lucia dove sono collocati i pochi servizi pubblici e attività commerciali, mentre dista circa km 6,3 da Cassino, importante cittadina ottimamente servita da servizi sociali, commerciali e pubblici (presente anche un centro universitario, un ospedale e una area industriale). Il bene, si raggiunge facilmente dalla Casilina Sud, da cui dirama Via Ponte a Cavallo, ed è ben collegata con l'Autostrada A1/E45 e con la linea ferroviaria Roma-Napoli. Villa Santa Lucia confina anche con il comune di Piedimonte San Germano, dove sorge il noto Stabilimento Fiat. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 126, Sub. 2, Categoria A4, Graffato si - Fg. 12, Part. 127, Sub. 2, Categoria A4, Graffato si.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 66.500,00.

Destinazione urbanistica: dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Villa Santa Lucia, per l'immobile, sito in via Ponte a Cavallo n.49, distinto in Catasto Urbano al foglio 12, mappale n.126 sub 2 e n.127 sub 2 graffati, e la corte comune (distinta in Catasto Terreni al foglio 12, mappale n. 125), risulta che: ricadono nel P.R.G., approvato con delibera di Giunta

regionale n. 883 del 18.10.2005, in ZONA AGRICOLA tipo E2, regolamentata dall'art. 41 delle N.T.A., fatte salve le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 38/1999 e succ. modifiche e integrazioni. Non sono presenti vincoli storici, artistici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

□ **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - Via Ponte a Cavallo.

Trattasi di un modesto appezzamento di terreno in zona agricola, sito nel comune di Villa Santa Lucia (FR), località Ponte a Cavallo, contiguo ad altri terreni e poco distante da un piccolo nucleo abitato. Il bene prospiciente la strada comunale, via Ponte a Cavallo, si raggiunge facilmente dalla Casilina Sud, da cui dista circa km 1.500 ed è ben collegato con l'Autostrada A1/E45. La zona si trova al centro di due aree industriali, quella di Cassino e l'altra a Piedimonte San Germano dove sorge lo Stabilimento Fiat. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 131, Qualità Seminativo.

Il bene pignorato è costituito da un terreno di circa mq 125,00 incolto con poche potenzialità di valorizzazione, in quanto di modesta superficie e neanche a diretto contatto con l'unità abitativa, per la quale avrebbe potuto costituire un'area per un giardino e/o orto privato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 312,50

Destinazione urbanistica: dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Villa Santa Lucia, per l'immobile sito in via Ponte a Cavallo, distinto in Catasto Terreni al foglio 12, mappale 131, risulta che nel P.R.G., approvato con delibera di Giunta regionale n. 883 del 18.10.2005 ricade: in ZONA AGRICOLA tipo E2, regolamentata dall'art. 41 delle N.T.A., fatte salve le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 38/1999 e succ. modifiche e integrazioni. Non sono presenti vincoli.

PREZZO BASE: Euro 15.000,00.

OFFERTA MINIMA: Euro 11.250,00

RILANCIO MINIMO: Euro 500,00.

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **entro le ore 12 del giorno 29 Gennaio 2025**, presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cassino, in Via Tasso, Piano II, offerta di acquisto in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotate 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. 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 termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **60 giorni dall'aggiudicazione**.

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e **deve contenere:**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile **il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 il

certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- allegata fotocopia di valido documento di identità dell'offerente;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad un quarto ed è, quindi, valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75 % del prezzo base;

- 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% del prezzo offerto (e non del prezzo base) a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti, 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 dell'offerta ma l'offerente può versare anche una cauzione più alta. Nel caso in cui l'offerente sia 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 voler acquistarne uno solo ed in tal caso se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

* * *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 30 Gennaio 2025 alle ore 9:30 presso la Cancelleria del Tribunale di Cassino, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

* * *

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

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 un 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, seguito dal numero della procedura e 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 ESECUZIONI IMMOBILIARI seguito dal numero della procedura; tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto.

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 l'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 dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte valide (è valida l'offerta a ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base dell'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 il bene 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 un quinto a quello di aggiudicazione.

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 ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 al 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, essendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Si farà riferimento, in particolare, all'elaborato peritale depositato dal ctu e disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza sui siti internet (www.astegjudiziarie.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 28/02/1985 n. 47 come modificato e integrato dall'art. 46 del DPR 6/06/2001 n. 380 previa domanda di concessione o permesso in sanatoria da presentarsi entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e del dlgs 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titoli, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.

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

Per tutto quanto non previsto si applicano le norme di legge.

Il fascicolo originale della procedura esecutiva è custodito presso l'Ufficio del Professionista Delegato, in Piedimonte San Germano (FR) alla Via G. Verdi n. 49 ove potrà essere visionato dagli interessati tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 15:00 alle ore 19:00. Informazioni in Cancelleria, presso il Professionista delegato alla Vendita, oppure sui siti internet www.astegjudiziarie.it

Piedimonte San Germano/Cassino, 14-11-2024

Il Professionista Delegato

Avv. Gianluca Tomassi

