



TRIBUNALE DI CASSINO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA MARIA ROSARIA CIUFFI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. N. 71/2022

CUSTODE GIUDIZIARIO E PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE VENDITE AVV. STEPHANIE-BEATRICE TATA

TEL. 0776/506306; 3471161346

MAIL: studio-tata@libero.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO ART. 570 cpc

Il giorno **13.02.2025**, alle ore **9.30**, presso il Tribunale di Cassino, nei locali di via Tasso piano secondo, innanzi al professionista delegato avv. Stephanie-Beatrice Tata avverrà la vendita senza incanto, esclusa la modalità telematica, dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Fabbricato civile ubicato a Isola del Liri (FR), via Romana Castelliri, piano T-1. Il fabbricato in questione, sito nel Comune di Isola del Liri (FR), in via Romana Castelliri (Selva) snc, Castelliri è individuato nel N.C.E.U. al foglio 5 mappali 240 sub 11 e 427 subalterno 15, individuato in catasto al Foglio 5 particelle 240 sub 11 e 427 sub 15, Categoria A/4, della consistenza di 6 vani catastali. Entrambe le particelle risultano graffate dalla visura catastale. Al fabbricato di cui alla part. 427-sub 15 vi è, posto al piano Terra un locale deposito; al fabbricato di cui al sub 240-sub 11, vi è, posto al Piano Primo, un appartamento per civile abitazione. L' appartamento ed il locale di deposito sono situati in due diversi fabbricati, in aderenza tra loro. Si precisa che il locale di deposito ha annesso un ulteriore locale di deposito ed un altro locale wc, non accessibili dal sub 15 (poiché all' interno risulta murata l' unica apertura di collegamento) ma è stato possibile accedere agli stessi solo attraverso l' appartamento posto al piano terra del fabbricato in aderenza (par. 240 sub 1 come indicato nell' elaborato planimetrico) previa apertura da parte della debitrice la quale abita in quell' appartamento con la famiglia. Identificato al catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 240, Sub. 11, Zc 2, Categoria A4, Graffato part. 427 sub. 15. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: La documentazione rilasciata dall' ufficio tecnico del Comune di Isola del Liri, dagli accertamenti degli strumenti urbanistici e piani vincolistici, attesta che il fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 5 mappali 240-427 sub. 11 ricade ai sensi del P.R.G. approvato con D.G.R. nr. 4174 del 14.09.1976 nelle aree perimetrate “A1 Agricoltura” come denominate “E” ai sensi del D.M. 1444-1968. Ai sensi del P.T.P.R. (Piano territoriale Paesaggistico Regionale) approvato con D.C.R. nr. 5 del 21.04.2021: a) nelle aree vincolate denominate “Beni di insieme” di cui all' art. 8 delle N.T.A. del D.Lgs. 42/'04; b) nelle aree perimetrate “Aree Urbanizzate” regolamentato dall'art. 28 (erroneamente riportato dal riscontro comunale art. 44) delle N.T.A. del D.Lgs. 42/'04. Il fabbricato risulta ricadere all' interno delle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 3267/1932. L' area non risulta ricadere nelle zone gravate da usi civili.

Gli abusi edilizi riscontrati, è possibile sanarli, AD ESCLUSIONE del volume abusivo in ampliamento, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n. 380 con istanza di sanatoria, previo l' ottenimento di ulteriori pareri preventivi di altri uffici tecnici (atti presupposti: vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico ed autorizzazione sismica). Il volume in ampliamento (locale wc) non è possibile sanarlo poiché è realizzato in totale difformità dal permesso in sanatoria rilasciato ed è considerato una variazione essenziale (ai

sensi degli art. 32 del D.P.R. 380/2001 e art. 17 L.R. 15/2008 comma 1 lett. c) rispetto al P.d.C. in sanatoria rilasciato). Tenendo conto di tutte le considerazioni sopra riportate, il valore più probabile di mercato stimato dell' immobile risulta pari a: $V_m = 440,00 \text{ euro/mq} \times 200,06 \text{ mq} = \text{€ } 88.026,40$ a cui vanno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica/edilizia dell' immobile che ammontano ad € 14.534,43 e pertanto il valore stimato è € 73.492,00. VALORE STIMATO €88.026,40 SPESE PER REGOLARIZZARE URBANISTICAMENTE L' IMMOBILE €14.534,40 VALORE STIMATO (DEPREZZATO DEI COSTI PER L' OTTENIMENTO DELLA SANATORIA € 73.492,00 SPESE DA AGGIUNGERE PER LA CONFORMITÀ DEL VOLUME ABUSIVO IN AMPLIAMENTO: Saranno da quantificare da parte dell' ente comunale preposto, le spese per la sanzione pecuniaria relativa al volume abusivo in ampliamento pari al doppio dell' aumento di valore dell' immobile, qualora non fosse possibile la messa in ripristino dello stato dei luoghi (ai sensi dell' art. 33 del D.P.R. 2001).

SPESE PER LA DEMOLIZIONE E MESSA IN PRISTINO DEL VOLUME ABUSIVO €1.000,00 ca. O COSTI RELATIVI ALLA SANZIONE PECUNIARIA DA QUANTIFICARE DA PARTE DELL' UFFICIO TECNICO COMUNALE COMPETENTE QUALORA NON FOSSE POSSIBILE IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI.

L' immobile è libero.

Prezzo base: euro 24.300,00 (ventiquattromilatrecento/00),

offerta minima euro: 18.225,00 (diciottomiladuecentoventicinque/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 500,00 (cinquecento/00)

La vendita avverrà alle condizioni di cui all'ordinanza del 10.07.2024.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

14. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si avvisa che maggiori informazioni potranno essere fornite presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cassino, via Tasso, secondo piano, presso il custode e professionista delegato alla vendita avv. Stephanie-Beatrice Tata, con studio in Vicalvi (FR), via Borgo, tel. 0776506306, email: studio-tata@libero.it oppure sui siti internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunalecassino.it; www.pvpgiustizia.it.

Siti internet ove è possibile visionare la relazione di stima www.astegiudiziarie.it www.tribunalecassino.it.

Vicalvi, 15.11.2024

Il professionista delegato
avv. Stephanie-Beatrice Tata