



TRIBUNALE DI CASSINO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. Lorenzo SANDULLI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. N. 228/2015
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. GIOVANNA CAVALLARO
TEL. 0776 312173. MAIL: AVV.GIOVANNACAVALLARO@GMAIL.COM

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SECONDO ESPERIMENTO

L'Avv. Giovanna CAVALLARO nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con provvedimento del 02.10.2017, a seguito di Ordinanza di vendita delegata del 03.07.2024 (non telematica)

AVVISA CHE

Presso il Tribunale di Cassino, via Tasso, aula da definirsi, innanzi al sottoscritto Delegato, avv. Giovanna CAVALLARO, il giorno 27.02.2025, alle ore 09:30, si procederà alla vendita senza incanto del seguente bene, esclusa la modalità telematica

LOTTO UNICO:

Piena Proprietà 1/1 Appartamento ubicato in Mignano Monte Lungo (CE), via Concezione n. 50, Edificio n.1, sviluppato su tre piani (T,1, e 2), composto da un piccolo cortile pavimentato dal quale si accede al Piano T con 3 locali deposito, Piano I con sala, cucina, bagno e camera da letto, Piano II con 2 camere da letto, bagno, balcone e terrazzo. Identificato al C.F. Foglio 37, particella 85 sub 1 Categoria A2 Graffato 167 sub 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie convenzionale mq 310,80, Rendita € 386,05 – Classe Energetica D (Certificazione energetica scaduta, durata anni 1, da rinnovare). Impianti pur se funzionanti sono da intendersi non conformi. Destinazione urbanistica: per l'immobile risulta solo una concessione di ampliamento e costruzione del bagno al II piano (vedasi Certificato di agibilità e DIA in allegato alla CTU) poiché l'anno di costruzione risulta essere prima del 1967. Nel 2003 a seguito di atti di compravendita è stata eseguita l'unificazione dell'intera unità immobiliare con le quota ereditata nell'anno 2001. L'unità immobiliare risulta regolarmente nell'anagrafe del catasto già prima del 1977. Regolarità edilizia: L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Immobile libero.

A seguito di infiltrazioni di acque piovane risultano necessarie spese per la relativa eliminazione e ripristini pari ad € 4.332,31, oltre IVA, giusta computo metrico del 08.03.2021 agli atti della procedura, salvo altre.

Al valore d'asta di Euro 20.000,00 (ventimila/00), già detratti gli oneri per rimuovere le infiltrazioni presenti e rappresentate nella perizia del 08.03.2021. offerta minima Euro 15.000,00 (quindicimila/00)

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

Per la partecipazione e lo svolgimento dell'esperimento di vendita gli offerenti ed il professionista delegato dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

1) ogni offerente, per poter essere ammesso alla vendita, deve depositare in Cancelleria l'offerta di acquisto non prima di novanta giorni dalla data fissata per la vendita ed entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente a quello fissato per la vendita (ad eccezione del sabato); le offerte successivamente presentate non saranno ammesse;

2) ogni offerente, per poter essere ammesso alla vendita, deve depositare l'offerta in Cancelleria 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 questa prescrizione, l'offerta non sarà ammessa;

3) a pena di esclusione, l'offerta deve essere presentata in busta chiusa di colore bianco senza alcuna indicazione all'esterno e contenente all'interno:

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 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. 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.

f. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

g. il termine di 60 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 n.t. intestato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari seguito dal numero della procedura; tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto;

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. agli effetti 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.

8. 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.

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

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

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso il professionista delegato alla vendita: avv. Giovanna CAVALLARO, con studio in Cassino (FR) alla via Arigni n. 91 previo appuntamento ai seguenti recapiti: tel. 0776 312173; fax 0776 311048; e-mail:

avv.giovnacavallaro@gmail.com, ove è visionabile il fascicolo in originale nei giorni di lunedì e giovedì dalle 16:30 alle 19:30, previo appuntamento, dai soggetti legittimati, i quali potranno altresì estrarne copia e richiedere il rilascio di copie autentiche.

Cassino, lì 19.12.2024

Avv. Giovanna CAVALLARO