

TRIBUNALE DI CASSINO

G. E. DOTT. LORENZO SANDULLI

Procedura esecutiva immobiliare n. 230/16

La sottoscritta dott.ssa Giuseppina MARZIALE con studio in Broccostella (FR), alla via Massima Pirazzini 4 nominata Professionista delegato dal Giudice dell'esecuzione immobiliare con provvedimento del 28/02/2022 nella procedura esecutiva immobiliare n. 230/16 R.G.E. al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato, di seguito descritti, rende noto il seguente

Avviso di vendita

Il giorno **13/03/2025, alle ore 09:30**, dinanzi a sé nell'aula da designare, del Tribunale di Cassino, sede Distaccata di Via Tasso, piano 2, procederà alla vendita **SENZA INCANTO** dei seguenti beni immobili relativi al giudizio di espropriazione sopra indicato:

Piena proprietà in ragione di 1/1 del **lotto unico** costituito dai seguenti beni:

- Appartamento per civile abitazione sito Pontecorvo (FR) alla via Gramsci snc – Palazzina C/2, scala D, interno 11, piano 6 di 120,72 mq con locale deposito – cantina al piano primo sottostrada, con corte, ingresso, vano scala D, ascensore e corridoio cantina in comune. Identificato al catasto fabbricati Fg. 17 part. 89 sub 26 zc 1 categoria A2 Rendita catastale € 340,86 - Fg. 17, part. 89 sub 50, zc 1, categoria C2 Rendita catastale € 45,45. Ape in corso di predisposizione.

VENDITA SENZA INCANTO

Prezzo base: € 14.418,00 offerta in aumento: € 500,00.

Attualmente il fabbricato è libero.

Per la partecipazione e lo svolgimento dell'esperimento di vendita gli offerenti ed il professionista delegato dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni tenendo conto che la vendita si svolgeràà senza incanto.

MODALITA' PER LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) **Le offerte di acquisto dovranno essere presentate** in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta, a cura del Cancelliere ricevente, dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere 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;
- 2) **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**.
- 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 presentarsi in 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 potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino a ¼ (è quindi valida l'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% 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.

f) 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 solo dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

g) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

- 5) Il termine di 60 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo, pena la decadenza dell'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;
- 6) 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.
- 7) 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 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 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 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 dal c.t.u. 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 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.

L'aggiudicatario, agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., 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. 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 del custode giudiziario.

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

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

Gli interessati possono assumere informazioni presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, Tribunale Ordinario di Cassino, Sede Distaccata di Via Tasso, secondo piano, orario

09.00/12.00 dal lunedì al venerdì – Professionista delegato e Custode **Dott.ssa Giuseppina Marziale**, Via Massima Pirazzini n. 4, Broccostella (FR), tel. e fax 0776.892047, *email: giusy.marziale@gmail.com* presso la quale è custodito il fascicolo ed è visionabile negli orari di studio (dal lunedì al venerdì dalle ore 09.30 alle 12.30 e dalle ore 16.30 alle ore 19.00, previo appuntamento) dai soggetti legittimati, i quali potranno altresì estrarne copia e richiedere il rilascio di copie autentiche.

Il Custode/Professionista Delegato
Dott.ssa Giuseppina Marziale