

**Avv. DANIELA BERGAMINI**  
**Via della Repubblica, 7 03039 SORA**  
**Tel/fax 0776/839167**  
**Cell 349/1985883**  
**bergamini.daniela@libero.it**  
**bergamini.daniela@arubapec.it**

**TRIBUNALE DI CASSINO- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE RGE N. 63/2017**

**AVVISO DI VENDITA EX ART. 591 BIS C.P.C.**

La sottoscritta **Avv. Daniela Bergamini**, nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita, premesso che con Ordinanza del 18 DICEMBRE 2024, il G.E. Dott. Lorenzo Sandulli, presso il Tribunale di Cassino ha disposto la vendita del seguente bene immobili siti nel Comune di Piedimonte San Germano (FR):

### **COMUNICA**

che il **giorno 10 APRILE 2025, ore 9:30** dinanzi al suindicato professionista, presso il Tribunale di Cassino, sede distaccata di Via Tasso, aula designando, di svolgerà la vendita senza incanto e alle ore 10:00 dello stesso giorno con la modalità dell'incanto ex art. 573 c.p.c. del lotto di seguito descritto nello stato di fatto e di diritto in cui i relativi beni si trovano:

#### **LOTTO UNICO**

Diritto di Proprietà (1/1) di appartamento ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord n°60. Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato di due piani. Fanno parte della consistenza immobiliare una piccola corte antistante la scala di accesso al piano primo e il terrazzo di copertura. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è posto lungo la SS Casilina nelle vicinanze del Municipio del comune di Piedimonte San Germano che ha avuto un notevole sviluppo demografico in seguito all'insediamento dell'ex FIAT oggi FCA, ed è a poca distanza dalla città di Cassino. L'area è ricompresa in zona B del Vigente PRG ed è servita da infrastrutture quali scuole, centri commerciali, luoghi di culto, oltre alla vicinanza con stazioni FS e Autostrada. Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 201, Sub. 2, Categoria A4, APE "F". 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. Da un esame della documentazione visionata e fornita dal servizio tecnico del Comune di Piedimonte San Germano, si evince che il fabbricato è stato riattato in seguito ai danni del Sisma del 7 e 11 Maggio 1984 Ord.632 Prot. Civile, con progetto approvato con delibera di G.C. del 25/10/1986 rep. 499. Successivamente il fabbricato è stato oggetto di manutenzione straordinaria eseguita con CIL prot. 967 del 06/02/2004. Dall'analisi dei grafici allegati alla suddetta CIL e da quanto rilevato si evince che successivamente sono state realizzate opere non autorizzate, consistenti in una scala interna di collegamento dell'appartamento con il terrazzo di copertura sul quale è stato realizzato un locale di servizio (deposito) e un portico, le suddette opere vanno demolite con una spesa presunta pari a circa 8.000,00€. Non è stata prodotta alcuna certificazione relativamente agli impianti ma nel certificato di agibilità è riportato, come da dichiarazione di parte, che il fabbricato è dotato di impianto elettrico e Termo-Idraulico per cui sono state rilasciate le relative certificazioni rese ai sensi della Legge 46/90. Esiste il certificato di Agibilità rilasciato in data 19/05/2004 Prot.4101.

#### **STATO OCCUPATIVO**

L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dai figli in forza di assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento di omologa della separazione consensuale del Tribunale di Cassino CRON. n°6496 del 20/06/2012.

**PREZZO BASE** € 20.000,00  
**RILANCIO MINIMO** € 500,00

1. che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cassino, Via Tasso, Piano II, entro le ore 12 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 anche 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. che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **90 giorni dalla aggiudicazione**;
3. *(Pagamento rateale) in presenza di particolari circostanze*
4. **che l'offerta dovrà contenere:**
5. 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;
6. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
7. l'indicazione del prezzo offerto, **CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD ¼ ( E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)**;
8. 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;
9. **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**
10. 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;
11. che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente;
12. Che **il termine di 90 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 delle esecuzioni immobiliari seguito dal numero della procedura; tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto ;

13. 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;
14. 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;
15. 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 dal c.t.u. e disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet ([www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalecassino.it](http://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;
16. Che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti;
17. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e 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;
18. che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
19. che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

INFO custode giudiziario e detentore del fascicolo processuale: Avv. Daniela Bergamini, Via della Repubblica, 7 SORA (FR) email [bergamini.daniela@libero.it](mailto:bergamini.daniela@libero.it) pec [bergamini.daniela@arubapec.it](mailto:bergamini.daniela@arubapec.it). Orario consultazione fascicolo 17:00/18:00 previo appuntamento telefonico. Sito internet per consultazione [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunaledicassino.it](http://www.tribunaledicassino.it)

Sora, 21.01.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Bergamini

