



TRIBUNALE DI CASSINO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. Lorenzo SANDULLI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. N. 138/2022
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. MARCO MANZI
TEL. 338.3838592 – E-MAIL: MARCO.MANZI17@GMAIL.COM

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Esecuzione Immobiliare n. 138/2022 R.G.E.

G.E. Dott. Lorenzo Sandulli

Il professionista delegato Avv. Marco Manzi con studio in Cassino (FR) Via Gioacchino Rossini n. 88, vista la delega del G.E. Dott. Lorenzo Sandulli del 17/06/2026, preso atto delle istruzioni impartite per il procedimento di vendita nelle procedure esecutive immobiliari, letti gli atti del procedimento esecutivo R.G.E. n. 138/2022

rende noto ed avvisa che il giorno 08/10/2026 ore 9.30 e seguenti

si procederà alla vendita senza incanto, esclusa la modalità telematica ex artt. 570 ss.

c.p.c.

innanzi a sé presso il Tribunale di Cassino (FR), alla Via Tasso nell'aula destinata alle vendite delegate ai professionisti, del compendio di seguito descritto al prezzo base ed alle condizioni in calce descritti, sottoposto ad esecuzione giusta atto di pignoramento:

LOTTO UNICO

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

in Catasto fabbricati Comune di Minturno al Foglio 38, Particella 633, Cat. C2, Cl. 9, Rendita € 86,04, Piano T, graffato con Particella 632. La parte di fabbricato sottoposta ad esecuzione è ad un solo livello con copertura a tetto; essa è avvolta dai rovi, come da relazione fotografica ed è di fatto inaccessibile; si può comunque affermare che è in stato di abbandono da moltissimi anni. In adiacenza vi è l'unità immobiliare sub 7 della 503 foglio 38 (di altra ditta) e dal lato opposto, confina con la 632 del foglio 38, con cui è graffato; gli altri due lati, confinano con il sub. 6 della particella 503 foglio 38. L'intero fabbricato prospetta verso via Parchi Ausente e fra la via e il fabbricato, vi è una corte (Fg. 38 particella 503 sub. 6). In particolare, vi è una sola porta di accesso alla nostra unità immobiliare, censita in catasto al n. 633 che, allo stato attuale permette, passando per la corte sub. 6 della 503, di accedere alla Via Parchi Ausente. Nell'atto di acquisto si legge: "... locale uso ufficio, in cattivo stato di conservazione con annessa e pertinente corte di circa metri quadrati cinquecentonovanta (mq. 590)." Foglio 38 particella 632, cat. C/2 ... graffata con la 633. Come si trae dall'elenco dei subalterni del 04/02/2009 (Allegato pag. 13) relativo

all'elaborato planimetrico del 2009, i subalterni 2, 3, 4, 5 (Riportati nell'elaborato planimetrico del 2000 - Allegato pag. 58) vengono soppressi e viene creato il subalterno 6 che è corte comune ai soli sub. 1 e 7. Pertanto, la 633 foglio 38, catastalmente, non ha diritti sulla corte citata (sub. 6 della 503 Fg. 38) e quindi l'accesso alla 633 dovrebbe essere creato dalla 632 (muro a confine). In catasto terreni la particella 632, ente urbano (graffata con la 633) è di 590 mq.

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

In catasto terreni Comune di Minturno al Foglio 38, Particelle 643, 644, 645, 646, 647.

I terreni sono incolti da tempo e appare evidente come il loro valore è legato alla destinazione urbanistica e non a fattori agricoli; essi sono accessibili soltanto da Via Parchi Ausente (tramite la particella 632) e sul lato opposto a detta via, vi è un canale. Dal certificato di destinazione urbanistica, si legge: - i terreni siti in Minturno (LT), identificati in Catasto al Foglio 38, particelle nn. 643 – 644 – 633 – 645 - 646 e 647, sono destinati dal Piano Regolatore Generale del Consorzio Industriale del Sud Pontino, approvato con Deliberazione di GR, n. 378/ 78 e successiva Deliberazione di G.R. n. 1070/89, variante PRT ASI, approvata con Deliberazione di Consiglio Regionale del 23/03/2016, n.24 pubblicata sul supplemento n.1 del BUR n.43 del 31/05/2016 e recepimento del Consiglio Comunale con Delibera n.22 del 26/03/2018, a: A.S.L: zona D5 “*destinata ad insediamenti per attività industriali, artigianali, di deposito*”. Sono gravati da servitù coattiva per Atto pubblico amministrativo Presidente Giunta Regionale del Lazio del 23 07 1996 Richiesta del 01/08/1996 Reg. Gen. n. 13994 Reg. Part. n. 9958 (Nota di trascrizione allegata). Nell'atto di provenienza del 12/02/2009 Rep. 72316 Racc. 24245 si legge: - terreno parte in zona D/5 destinata a nuovi insediamenti industriali e parte a zona in viabilità di progetto, in località Parchi Ausente, di are ventotto e centiare dieci, a confine con le particelle 96, 97 e 503 del {07 foglio 38, salvo altri, riportato nel C.T. di Minturno al Foglio 38, particella 630 (ex 143). Come meglio riportato da pagg. 4 e 5, 10 e 11, 14 e 15 della relazione di stima del 3.10.2023 a firma di Ing. Eugenio De Falco che qui si intende integralmente richiamata e trascritta.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta € 24.000,00 (ventiquattromila/00 euro).

Offerta minima € 18.000,00 (diciottomila/00 euro).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 500,00 (cinquecento/00 euro).

Il lotto posto in vendita risulta meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore, nello specifico alle pagine 4, 5, 10, 11, 14 e 15 e ss., cui si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale ed urbanistica.

Condizioni della vendita come da ordinanza

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 **120 giorni dalla aggiudicazione**;
3. (pagamento rateale in presenza di particolari circostanze);
4. **l'offerta dovrà contenere:**
 - a. 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 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. **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 120 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 10% 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;
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 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;
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.

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di

adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Il presente avviso di vendita, unitamente ad ordinanza di vendita è reso pubblico mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- inserimento sul sito www.astegiudiziarie.it: a) **dell'ordinanza di vendita**; b) **dell'avviso di vendita ex art. 570 c.p.c.**; c) di copia della relazione dell'esperto (con allegate planimetrie e foto) **almeno 45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte e dovrà permanere fino al giorno della vendita;
- inserimento dei lotti in vendita sulla cd "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it.

Per ulteriori informazioni:

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere reperita presso:

- il custode giudiziario e professionista delegato alla vendita avv. Marco Manzi con studio in Cassino (FR), Via Gioacchino Rossini n. 88 Tel. – 338.3838592 – e-mail marco.manzi17@gmail.com.
- Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cassino – Sede di Via Tasso, piano II dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.
- siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecassino.it – informazioni telefoniche 0586.20141 fax 0586.201431.

Cassino, 29/06/2026

Il Custode e Professionista Delegato

Avv. Marco Manzi