



TRIBUNALE DI CASSINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ordinanza di vendita delegata non telematica

N. R.G.E. Imm. 162/2015

Il Giudice dell'Esecuzione,

A scioglimento della riserva formulata all'udienza del 28.4.2026;

Rilevato che i precedenti esperimenti di vendita delegata non hanno avuto esito fruttuoso, non essendo stato aggiudicato l'intero compendio pignorato;

Ritenuto, però, che, tenuto conto del presumibile valore di realizzo e del presumibile soddisfacimento dei creditori, anche in considerazione della recente conclusione di altra procedura analoga, sia ancora possibile disporre ulteriori tentativi di vendita;

Rilevato che il bene è occupato da familiari dell'esecutato e che in base al principio *ubi commodum, ibi incommodum*, non può disporsi la chiusura per infruttuosità (cfr. Buone prassi del CSM dell'11.10.2017);

Ritenuta l'opportunità di disporre comunque ulteriori vendite senza incanto e ritenuto di rifissare la vendita dei beni sotto indicati, con delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c.;

Riscontrata la completezza della documentazione depositata e riscontrato che sono stati tempestivamente eseguiti gli incombeni di legge; in particolare è stato verificato il compimento degli avvisi ex artt. 498, 599 e 569 c.p.c.;

Ritenuto, anche alla luce della recente modifica dell'art. 568 c.p.c. da parte del D.L. n. 83/2015, di stabilire il prezzo base del bene alla luce di quello delineato dal perito di ufficio sulla scorta di indagini ampie e corrette, e in esito a un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 cod. proc. civ., rientra nei poteri esclusivi del giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea (C. 6.10.98, n. 9908), e si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione la più ampia possibile (e ciò è garantito dalla pubblicità) e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati.

Visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita con il metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà, né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del saldo prezzo;

ritenuto che, pur divenuta obbligatoria la vendita con modalità telematiche, sia necessario, nell'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura, anche in considerazione del valore del bene all'esito dei precedenti esperimenti di vendita, procedere con le modalità di vendita non telematica, dovendosi esaminare da parte di questo G.E. i servizi offerti e le condizioni economiche praticate dai numerosi gestori iscritti nell'elenco ministeriale per il distretto di Roma, nonché predisporre, con le banche convenzionate, un sistema di versamento delle cauzioni che ne garantisca al massimo l'anonimato;

DISPONE



la vendita del compendio pignorato senza incanto, esclusa la modalità telematica, quanto al **LOTTO UNICO**:

Abitazione di tipo civile (A/2) in Sora (FR) via Barca San Domenico , piano T-1 , in Catasto al Foglio N. 47 particella 762 di vani 7.

Prezzo base: 12.800

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. l'attuale professionista custode, già nominato con separato provvedimento,

DETERMINA

il versamento in favore del professionista delegato:

- di **euro 500,00** oltre oneri in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/2015, quale ulteriore anticipo sui compensi;

- di **euro 500,00** per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche;

- e di **euro 500,00** quale ulteriore fondo spese, anche relativo all'assolvimento degli oneri bancari ed alle spese dei gestori della pubblicità sui siti internet indicati in ordinanza);

disponendo che il creditore procedente gli versi **entro trenta giorni** tali somme, avvertendolo che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad **apposita informativa al g.e. ai fini della dichiarazione di estinzione ex art. 631-bis c.p.c., vale a dire di improcedibilità dell'esecuzione**;

DISPONE

che in caso di mancata vendita entro **18 mesi da oggi** il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo; che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il fascicolo al G.E., unitamente alle bozze del decreto di trasferimento e del progetto di distribuzione, per la sottoscrizione del primo e per l'approvazione del secondo;

FISSA INNANZI AL DELEGATO

Per il giorno **29.10.2026 ore 9.30** presso il Tribunale di Cassino, via Tasso, la vendita **senza incanto** ex artt. 570 ss. c.p.c. per:

LOTTO Unico

Prezzo base: 12.800,00;

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 stato 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 rilancio minimo è fissato nel modo seguente:



valore inferiore a euro 50mila euro 500,00; valore inferiore a 100mila euro 1.000,00; valore inferiore a 200mila euro 2.000,00; valore superiore a 200mila euro 5.000,00, salvo una diversa e maggiore determinazione degli importi nei successivi avvisi di vendita.

DISPONE

1. che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c.;
2. che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora delle prossime vendite, che saranno da questi successivamente fissate, almeno 45 giorni prima delle stesse;
3. che il rilancio minimo, per le aste successive alla prima, sia fissato in una somma non superiore al 4 per cento del prezzo indicato in ordinanza;
4. che le offerte siano depositate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari;
5. **che l'esame delle offerte da parte del delegato venga compiuto in Tribunale, presso la sede di Via Tasso, II^ piano;**
6. che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;
7. **che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione sia versata su conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso l'istituto convenzionato con il Tribunale;**
8. **che su tale conto siano anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese rese necessarie dal trasferimento;**
9. che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;
10. **che, se la vendita fissata senza incanto dovesse andare deserta, il delegato fissi nuova vendita (in una data successiva, non prima di tre mesi dalla precedente, nelle giornate di giovedì) e ribassando il prezzo di un quinto, proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita fino a diversa direttiva del G.E.;**
11. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. n. 55/2014;
12. **antieconomicità della vendita: in ogni caso quando siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore a ventimila euro il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al G.E.; la stessa condotta il delegato vorrà tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a quindicimila euro.**
13. **La stessa condotta il delegato vorrà altresì tenere qualora siano stati esperiti sei tentativi di vendita.**
14. Prima di ogni data fissata per la vendita il G.E. avrà cura di fissare, previa richiesta del delegato unitamente alla comunicazione delle date della futura vendita, in caso di vendita deserta, le date per la discussione del piano di riparto innanzi al G.E., e la data di comparizione delle parti innanzi al G.E. quanto alle ipotesi di antieconomicità della vendita.



15. Della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso **darà comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni.**

Relazioni informative: almeno 15 giorni prima di ogni vendita, successiva a quella appena sopra fissata, il delegato-custode dovrà redigere e depositare relazione al G.E. in cui pone in evidenza la descrizione del bene, l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite, il prezzo ultimo di vendita ed il prezzo iniziale di vendita, la presenza di interessati, la effettuazione di visite, ed ogni altro elemento che consenta al G.E. di valutare quali siano le possibilità di collocazione del cespite sul mercato e di suggerire l'opportunità di effettuare il ribasso e la sua quantificazione.

Quanto alla liberazione del bene il custode-delegato dovrà precisare:

- lo stato occupativo del bene;
- la data di emissione dell'ordine di liberazione o indicazione dei motivi che ne hanno motivato la mancata emissione;
- la data di notifica dell'ordine in uno al precetto; la data di notifica del preavviso di soggio; gli esiti dell'accesso dell'ausiliario UNEP;
- gli eventuali rinvii dello soggio e loro motivi; problematiche dello soggio ed iniziative assunte sia presso l'UNEP che presso i Servizi Sociali ed il Comune.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

1. che 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 numero o 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. che 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. **che 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 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 ¼ (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. 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 uudienza, 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. che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente;
7. che 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. 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;
9. 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;
10. 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;
11. che 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. che 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. che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
 14. che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Ai sensi dell'art. 591 bis, comma 2, n. 2 e comma 3 c.p.c. il delegato, ai sensi dell'art. 490, primo comma, c.p.c. curerà la formazione dell'avviso di vendita secondo quanto disposto dall'art. 570 c.p.c. pubblicandolo sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente all'ordinanza di vendita, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il delegato deve attivarsi immediatamente per l'esecuzione delle altre forme di pubblicità come previsto dall'art. 490, secondo comma, c.p.c. e disposte da questa ordinanza;

si rammenta al professionista delegato che in base alle specifiche tecniche ministeriali che regolano la pubblicità sul PVP i siti internet per poter avviare la pubblicazione sul sito web sono OBBLIGATI ad attendere il c.d. flusso dati ministeriale inerente la vendita in questione, considerando che questo è propedeutico all'attività di monitoraggio effettuata dal Ministero della Giustizia sulle pubblicazioni effettuate sui siti di pubblicità previsti all'art. 490 c. 2 c.p.c.;

Dovrà essere effettuato:

- l'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); l'inserimento dovrà avvenire **almeno 45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita;
- l'inserimento dei lotti in vendita sulla cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it.

All'esito di ciascun esperimento di vendita, il professionista comunicherà il giorno stesso alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. alla Cancelleria l'esito della vendita; la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. aggiornerà quindi la pubblicità.

In considerazione del provvedimento del Garante per la Protezione dei dati personali del 7.2.2008, non dovrà essere riportato alcun riferimento alle generalità e/o agli altri dati personali comunque idonei ad identificare il debitore e/o eventuali soggetti estranei alla procedura esecutiva (in particolare si raccomanda di espungere dalla documentazione utile ai fini della pubblicazione su internet almeno i seguenti dati: aa) generalità, dati anagrafici e personali della parte debitrice; bb) generalità, dati anagrafici e personali dei parenti del debitore e/o dei confinanti e/o di soggetti comunque estranei all'esecuzione; cc) generalità, dati anagrafici e personali dei conduttori del bene; dd) date di nascita e di morte dei soggetti sopra indicati; ee) le fotografie raffiguranti e/o contenenti espliciti riferimenti a persone da cui sia possibile risalire ai sopra indicati dati personali).

Gli adempimenti pubblicitari indicati in precedenza dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato alla vendita, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, **almeno 60 giorni**



prima della data fissata per ciascun esperimento di vendita alla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A. (tel. 0586/20141, e-mail pubblicazione@astegiudiziarie.it), facendo pervenire alla stessa la documentazione da pubblicare ed il modulo di richiesta di pubblicità compilato, comprensivo dei dati per la fatturazione e del consenso al trattamento dei dati personali, tramite una delle seguenti modalità:

- consegna al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presente in cancelleria esecuzioni immobiliari;
- posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- “invio telematico della documentazione” direttamente dall’area riservata ai professionisti presente sul sito web www.astegiudiziarie.it.

Contestualmente all’invio della richiesta di servizi, il professionista dovrà trasmettere alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. anche la contabile di avvenuto pagamento dei servizi da svolgere e la Società emetterà una fattura quietanzata. Si precisa che le richieste per le quali non sarà effettuato il pagamento in tempo utile per la pubblicazione non saranno lavorate.

La Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dovrà provvedere a trasmettere al professionista delegato, prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante l’avvenuto adempimento degli oneri pubblicitari.

La presente ordinanza dovrà essere notificata a cura del creditore istante o di altro creditore interessato ai creditori iscritti non intervenuti.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come da pag. 2 della relazione di stima, che qui si intende integralmente richiamata e trascritta, di cui si riporta un estratto:

“L’ immobile sopra elencato è sito nel comune di Sora (FR) via Barca San Domenico N. 27 in zona periferica dello stesso, ma interessata da sviluppo edilizio con residenze (a tipologia edilizia unifamiliari a uno o due piani fuori terra) ed attività commerciali ed artigianali. La zona risulta ben collegata al centro del comune da strada provinciale e comunale. Dalla strada comunale Barca San Domenico si accede all’ immobile tramite stretta stradina privata di servizio anche ad altre proprietà. L’ immobile sviluppa forma rettangolare allungata, insistente quasi totalmente sul lato di pertinenza: sul fronte principale e’ presente una ridotta area di pertinenza (delimitata da recinzione in muro di blocchi) destinata ad area parcheggio: da detta area si accede anche al garage mappale 1320 della stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento. Su uno dei lati lunghi e’ presente un viale di accesso di larghezza circa ml. 4 , a confine con il fabbricato, che consente l’accesso ad altra proprietà posta sul retro del fabbricato (lotto intercluso); gli altri due lati sono a confine con terreni liberi da costruzioni : il lato di fondo è delimitato da recinzione in muro in c.a. , l’ altro risulta libero da recinzione. Non risultano titoli in merito a tale servitù di passaggio che presumibilmente deriva da accordi di vecchia data”.

DELEGA

Il medesimo professionista agli adempimenti successivi alla aggiudicazione e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell’incarico, alle seguenti indicazioni:

- formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà ad informarsi presso l’aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo, depositando in Cancelleria, entro dieci giorni dall’aggiudicazione, apposita istanza mediante modulo reperibile sul sito del Tribunale;



- comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento;
- nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;
- all'esito degli adempimenti relativi alla registrazione del decreto di trasferimento presso l'Agenzia delle Entrate, effettuata a cura della Cancelleria, e degli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari, il professionista delegato provvederà ad estrarne copia autentica da inviare all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione;
- nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento – per la cancellazione dei gravami;
- il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso;
- se per la redazione del progetto di distribuzione sia stato nominata persona diversa dal delegato, quest'ultimo comunicherà al consulente per la formazione del progetto di distribuzione l'importo degli oneri per la cancellazione dei gravami.

DELEGA

Il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- il professionista delegato, nella medesima udienza di aggiudicazione del bene, comunicherà alle parti la data dell'udienza innanzi al giudice per l'esame del progetto di distribuzione, comunicando tale data ai presenti e facendone espressa menzione nel verbale;
- contestualmente il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare, entro giorni 60 dall'udienza, le note di precisazione del credito con indicazione delle modalità di pagamento e delle necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi. Il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'avvocato;
- inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il



professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;

- tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale se posti a carico della procedura;
- il delegato, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto;
- il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione e, una volta redatto, egli provvederà ad inviarlo, almeno 15 giorni prima dell'udienza, ai creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile;
- cinque giorni prima dell'udienza il professionista delegato trasmetterà il progetto di distribuzione con i documenti allegati al giudice dell'esecuzione, tra i quali le dichiarazioni in ordine alle modalità di pagamento debitamente compilate con l'indicazione delle somme a ciascuno spettanti sulla base del progetto di distribuzione predisposto;
- qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TUB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

Il delegato provvederà, nel trasmettere al giudice il progetto di distribuzione e gli allegati, a formare due distinti fascicoli, uno dei quali contenente copia del progetto di distribuzione e modulo per il verbale di udienza; l'altro con la seconda copia del progetto di distribuzione e le dichiarazioni dei creditori in ordine alle modalità di pagamento prescelte.

Cassino, 3.6.2026

Il G.E.

dott.ssa Anna Colombo

