

TRIBUNALE DI CASSINO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Lorenzo Sandulli

Procedura esecutiva R.G.E.I. n. 38/2025

AVVISO DI VENDITA

I ESPERIMENTO

L'Avv. Mirella Conte nominata Custode Giudiziario e Professionista Delegato alle operazioni di vendita del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. 38/2025 R.G.E.I. in esecuzione di quanto disposto dal G.E. con ordinanza del 13.05.2026,

AVVISA CHE

presso il Tribunale di Cassino, via Tasso, dinnanzi a sé, **il giorno 26.11.2026 alle ore 11.00** si procederà alla **vendita senza incanto** ex art. 570 ss. c.p.c., **esclusa la modalità telematica**, alle condizioni di seguito previste e come disciplinate nell'ordinanza di vendita del G.E., davanti al medesimo professionista delegato presso il Tribunale di Cassino (FR), Via Tasso **nella stanza destinata alle vendite delegate ai professionisti**, del seguente bene immobile, sottoposto ad esecuzione giusto atto di pignoramento del creditore procedente ed al prezzo più avanti indicato:

Lotto 1

“Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Uso n.3, piano 2

Appartamento per civile abitazione posto al 2 piano costituito da: 4 vani e doppi servizi, soppalco in legno di 21,15 mq. e terrazzo in copertura di mq. 15,75. Complessivamente la superficie è di mq. 118,85 lordi e mq. 103,90 netti. L'appartamento è in corso di ristrutturazione totale ed è sprovvista di rifiniture, gli impianti sono incompleti e mancano sia gli infissi esterni che i sanitari ai servizi igienici.

l'immobile in oggetto è ubicato in Centro Storico in zona A.1 di PRG.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 663, Sub. 6, Categoria A4, Graffato 965 sub 9

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dal sopralluogo effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Itri si è riscontrato che il fabbricato, oggetto della presente, ricade in zona A1 “Centro Storico” del PRG del Comune di Itri (LT).” Come da pagg. 10 e ss. della Relazione di stima.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti dell'esperto stimatore al quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica dello stesso. Gli offerenti, con il deposito dell'istanza di partecipazione, devono dichiarare di aver preso visione della perizia.

Prezzo base della vendita: € 30.000,00 (trentamila/00)

Offerta minima: € 22.500,00 (ventidueemilacinquecento/00)

Rilancio minimo : € 500,00 (cinquecento/00).

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 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. 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 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. 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.

PRECISAZIONI

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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. inserimento, unitamente alla perizia di stima (a cura del custode oppure dei creditori procedenti o intervenuti secondo quanto precisato in sede di conferimento dell'incarico al primo) su rete internet all'indirizzo **www.astegiudiziarie.it** e **www.tribunaledicassino.it** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
2. inserimento dei lotti in vendita sulla cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it
3. Pubblicazione sul P.V.P. del presente avviso di vendita unitamente all'ordinanza di vendita.

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

- il Professionista Delegato alla Vendita, Avv. Mirella Conte, con studio in Scauri di Minturno (LT), Via Guglielmo Marconi n. 3, tel. 0771.682902, mail avv.mirellaconte@gmail.com;
- presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Cassino, sede Via Tasso, secondo piano, orario 9:00/12:00 dal lunedì al venerdì;

Avv. Mirella Conte
Scauri di Minturno (LT), Via Guglielmo Marconi n. 3
Tel. 0771.682902 – Cell. 349.4918666
Email: avv.mirellaconte@gmail.com Pec: avv.mirellaconte@pec.it

- Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecassino.it.

Cassino – Scauri di Minturno, li 1 settembre 2026

Il Custode e Professionista Delegato

Avv. Mirella Conte