

G.E. DOTT. LORENZO SANDULLI  
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.C. N. 105/2020  
CUSTODE E PROFESSIONISTA DELEGATO *Avv. Vanessa Rezza*

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. **Vanessa REZZA**, nominata Custode e Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Cassino con provvedimento dell'11.01.2021 e delegata alle operazioni di vendita con ordinanza del G.E. del 16.04.2025, rende noto il seguente

#### AVVISO DI VENDITA

(ex art. 570 c.p.c.)

Il giorno 2 ottobre 2025, ore 9.30, dinanzi a sé, presso il **Tribunale di Cassino**, Sede **Distaccata di Via Tasso**, II° piano, aula designanda, procederà alla vendita **senza incanto** ex artt. 570 e ss. c.p.c. esclusa la modalità telematica, del seguente bene immobile:

#### LOTTO UNICO

• *“Piena proprietà del fabbricato civile ubicato a Esperia (FR) Via Campo Di Fiori n. 12, piano T-S1.*

*L'immobile pignorato è sito nel centro storico di Esperia, costituito da 5 vani per una superficie catastale di circa 109 mq. ed è disposto su piano terra e piano interrato. Il piano terra è costituito da soggiorno, cucina con angolo cottura, disimpegno, servizio wc e camera da letto; al piano uno sottostrada è presente un locale cantina, al quale si accede tramite scala in c.a. dal vano cucina.*

*La superficie convenzionale commerciale totale è di circa 93,50 mq.; identificato al n.c.e.u. al f.42 part. 401 sub 19, graffato con la part. 758 sub 1, Zc. 1, Cat. A4”.*

**al Prezzo Base d'asta di Euro 16.000,00 (Euro sedicimila/00);**

**Offerta minima (75%) Euro 12.000,00 (Euro dodicimila/00).**

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

Condizioni della vendita:

**1-** Per poter essere ammessi alla vendita **senza incanto** 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 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 essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'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 **120 giorni dall'aggiudicazione.**

3- **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 all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed 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 il certificato del Registro delle Imprese dal quale risultino i poteri oppure 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 ad  $\frac{1}{4}$  ed è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75%, del prezzo base pari ad € 12.000,00.**

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 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 dell'offerta ma l'offerente può versare anche una cauzione più alta;

e) **L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

4- Nel caso in cui l'offerente sia interessato all'acquisto di un 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 voler acquistarne uno solo e, in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

5- All'offerta dovrà essere allegata fotocopia di valido documento di identità dell'offerente.

6- Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo 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 in presenza di particolari circostanze); 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.

7- L'offerta per la vendita senza incanto è per legge **irrevocabile**; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza. 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.

8- 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 un quinto a quello di aggiudicazione.

9- 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; la vendita è a corpo e non a misura ed 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 i 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 di 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 modificato e integrato 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.

**10-** Agli effetti del D.M. 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.

**11-** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura; se occupato dal debitore o da terzi, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.

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

**13-** Per tutto quanto non specificatamente 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.

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

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta 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 maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni all'asta; 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. Informazioni in Cancelleria, presso il Professionista Delegato alla Vendita, oppure sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalecassino.it](http://www.tribunalecassino.it).

Cassino 26.06.2025

 Il Custode –Delegato  
Avv. Vanessa Rezza

























