

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. DOTT: Lorenzo Sandulli
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. N. 108/2022
CUSTODE GIUDIZIARIO : Avv. Luca Perrella

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
(II ESPERIMENTO)**

Il sottoscritto Avv. Luca PERRELLA, con studio in San Donato V.C. (FR), alla Via Belfiore n. 31, nominato Custode e Professionista Delegato alla Vendita dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Lorenzo SANDULLI, con provvedimento del 26.03.2023, nella procedura esecutiva immobiliare n. 108/2022 R.G.E., al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato, di seguito descritti,

AVVISA CHE

IL GIORNO 18 dicembre 2025, ORE 09:30, DAVANTI AL DELEGATO PRESSO IL TRIBUNALE DI CASSINO, SEDE DI VIA TASSO, II PIANO, SI PROCEDERA' ALLA VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 570 C.P.C., ESCLUSA LA MODALITA' TELEMATICA (II ESPERIMENTO), DEI BENI IMMOBILI DI SEGUITO DESCRITTI E RELATIVI AL GIUDIZIO DI ESPROPRIAZIONE SOPRA INDICATO, AL PREZZO BASE STABILITO, CON EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI IN RAGIONE DELL'OFFERTA PIU' ALTA

Condizioni della vendita come da ordinanza del 22 Gennaio 2025

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO N. 1 (UNO): EURO 13.600,00 PREZZO BASE D'ASTA (ribassato di 1/5)

COMPOSTO DA:

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

ENFITEUSI PER 1/1 SU TERRENO LEGGERMENTE SCOSCESO DI NATURA ULIVETO ESTESO A CIRCA MQ 880. LA ZONA E' UBICATA IN PERIFERIA DEL COMUNE DI SORA IN LOCALITA' CIPPILLO. DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: DISTACCO MAPPALI 319, 281, 280, 894, 335, SALVO ALTRI.

NEL CATASTO TERRENI IDENTIFICATO AL FOGLIO 33 MAPPALE N. 200, QUALITA' ULIVETO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 08 E CA 80, REDDITO DOMENICALE EURO 4,09, REDDITO AGRARIO EURO 2,27.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

ENFITEUSI PER 1/1 SU TERRENO LEGGERMENTE SCOSCESO DI NATURA ULIVETO ESTESO A CIRCA MQ 470. LA ZONA E' UBICATA IN PERIFERIA DEL COMUNE DI SORA IN LOCALITA' CIPPILLO. DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: DISTACCO MAPPALI 325, 258, 259, 282, 200, SALVO ALTRI.

NEL CATASTO TERRENI IDENTIFICATO AL FOGLIO 33 MAPPALE N. 281, QUALITA' ULIVETO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 04 E CA 70, REDDITO DOMENICALE EURO 2,18, REDDITO AGRARIO EURO 1,21.

Il diritto posto in vendita è l'enfiteusi ed il prezzo a base di asta non tiene conto degli oneri di affranco (circa euro 2.000,00 a lotto).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 10.200,00 (diecimiladuecento,00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

LOTTO N. 2 (DUE): EURO 4.800,00 PREZZO BASE D'ASTA (ribassato di 1/5)

COMPOSTO DA:

BENE N° 3 – TERRENO UBICATO A SORA (FR) – LOCALITA' VALLANITO

ENFITEUSI PER 1/1 SU TERRENO IN PARTE PIANEGGIANTE ED IN PARTE LEGGERMENTE SCOSCESO VERSO IL VALLONE, DI NATURA SEMINATIVO ARBORATO ESTESO PER INTERO A CIRCA MQ 1450. LA ZONA E' UBICATA IN PERIFERIA DEL COMUNE DI SORA IN LOCALITA' VALLANITO. DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: STRADA COMUNALE, DISTACCO MAPPALI 274, 744, 275, STRADA COMUNALE, VALLONE - TORRENTE, 542, 539, SALVO ALTRI.

NEL CATASTO TERRENI IDENTIFICATO: - AL FOGLIO 32 MAPPALE N. 538, QUALITA' SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 11 E CA 50, REDDITO DOMENICALE EURO 5,64, REDDITO AGRARIO EURO 3,56; - AL FOGLIO 32 MAPPALE N. 541, QUALITA' BOSCO CEDUO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 03 E CA 00, REDDITO DOMENICALE EURO 0,46, REDDITO AGRARIO EURO 0,09. IL LOTTO RISULTA ACCESSIBILE DALLA LIMITROFA STRADA COMUNALE FRONTEGGIANTE IL MAPPALE N. 538. MEDIANTE L'ATTRAVERSAMENTO DELLO STESSO MAPPALE N. 538 SI RAGGIUNGE IL CONFINANTE MAPPALE N. 541.

Il diritto posto in vendita è l'enfiteusi ed il prezzo a base di asta non tiene conto degli oneri di affranco (circa euro 2.000,00 a lotto).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 3.600,00 (tremilaseicento,00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

MODALITA DELLA PROCEDURA DI VENDITA

All'udienza sopra fissata del 18 dicembre 2025, ore 09:30, presso il Tribunale di Cassino, Sede di Via Tasso, Il piano, 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 rilancio minimo è fissato in euro 500,00.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

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
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009,

12:00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate solo le 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 20% 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.

Il presente avviso di vendita ex art. 570 c.p.c. è reso pubblico mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- Inserimento, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla copia della relazione dell'esperto (con allegate planimetrie e foto) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque giorni antecedenti il primo esperimento di vendita della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- Inserimento nella Vetrina Immobiliare Permanente accessibile sul sito www.astegiudiziarie.it;
- Pubblicazione, unitamente all'ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Per quanto ivi non espresso si fa rinvio al contenuto dell'ordinanza di vendita.

Per maggiori informazioni gli interessati potranno rivolgersi al Custode-Professionista Delegato Avv. Luca PERRELLA, con Studio in San Donato V.C. (FR) alla Via Belfiore n. 31 – Tel/Fax 0776 - 508710, cell 340 - 3604230, PEC: avvlucaperrella@pec.it – Mail: lucaperrella@gmail.com.

GLI IMMOBILI SONO MEGLIO DESCRITTI NELLA RELAZIONE DEL CTU in visione anche presso il Professionista Delegato, nonché presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cassino.

Cassino, 16.10.2025

Il Custode - Professionista Delegato alle Vendite
Avv. Luca Perrella