

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. LORENZO SANDULLI

Procedura Esecutiva R.G.E.I. n. 109/2020

*Custode Giudiziario/Delegato alla vendita: Avv. Christian Franchitti
tel. 0776/1770393 - pec: avv.christianfranchitti@pec.it*

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO

(seconda ordinanza di vendita)

L'Avv. Christian Franchitti, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Cassino con provvedimento del 21/02/2021

AVVISA che

in data 15/1/2026, ore 09,30 presso il Tribunale di Cassino, via Tasso piano secondo - aula da definirsi - si procederà con l'esame delle offerte per la vendita senza incanto del bene di cui ai seguenti riferimenti e caratteristiche

LOTTO UNICO:

Bene 1.

Piena proprietà (1/1) dell'appartamento ubicato ad Aquino (FR) - contrada Campitelli, 12 bis, piano terra (in catasto fabbricati - foglio 23, part. 423, categoria A2, classe 3, consistenza 5,5, RC E. 298,25) – superficie: 115,45 mq. L'appartamento è in un piccolo edificio rurale a sette km circa dal centro abitato di Aquino ed a sette km da quello di Pontecorvo. Composizione: ingresso-disimpegno centrale, cucina con camino e piccolo tinello, soggiorno, due camere da letto ed un bagnetto. Nel retro vi è una tettoia aperta sul terreno di pertinenza ed un piccolo locale cantina. L'immobile ricade nel Vincolo Paesistico PTPR 38B "protezione delle aree boscate" art. 39 NTA.

Bene 2.

Piena proprietà del terreno ubicato ad Aquino (FR) - contrada Campitelli (seminativo, classe 3, 544 m², RD E. 1,97, RA 1,4). Identificato al catasto Terreni - foglio 23, part. 148. Il Terreno è di pertinenza dell'immobile destinato a civile abitazione di cui al bene n. 1 sopra. L'immobile ricade nel Vincolo Paesistico PTPR 38B "protezione delle aree boscate" art. 39 NTA.

PREZZO BASE LOTTO UNICO:

E. 20.000,00

(ventimila/00)

OFFERTA MINIMA:

E. 15.000,00

(quindicimila/00)

RILANCIO MINIMO:

(in caso di gara)

E. 500,00

(cinquecento/00)

IN CASO DI UNICA OFFERTA: se pari e/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 e siano state presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 cpc*, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante *ex artt. 588 e ss. cpc*.

IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE: si procederà a gara, in modalità telematica asincrona, sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (anche in caso di mancata adesione alla gara). In caso di offerte plurime al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta). 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 verrà assegnato al creditore istante *ex art. 588 cpc*.

IN CASO DI MANCATA PRESENTAZIONE DI OFFERTE/AGGIUDICAZIONE: verrà fissata nuova vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA:

1. Offerte di acquisto da presentarsi in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta – 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 dalla aggiudicazione
3. termine del versamento del saldo prezzo – nonché oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita – è fissato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
4. pagamento rateale *ex art. 574 cpc (in presenza di particolari circostanze)*;
5. 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 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 (È 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. la dichiarazione espressa di aver preso completa visione della perizia di stima.

6. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

7. il termine di 120 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 nonché produrre al Custode/Delegato visure ipocatastali aggiornate. 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.

OGNI ED EVENTUALE ULTERIORE INFORMAZIONE POTRA' ESSER RICHIESTA AL REFERENTE DELLA PROCEDURA AI RECAPITI INDICATI NELL'INTESTAZIONE DEL PRESENTE AVVISO.

CANCELLERIA TRIBUNALE DI CASSINO – VIA TASSO (PIANO SECONDO) ORE 09,00 – 12,00 (DAL LUNEDI AL VENERDI MATTINA). SI AVVISA CHE ULTERIORI INFORMAZIONI POSSONO ESSERE FORNITE DALLA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE A CHIUNQUE VI ABBIA INTERESSE - VIA TASSO (PIANO SECONDO) ORE 09,00 – 12,00 (DAL LUNEDI AL VENERDI MATTINA). IL FASCICOLO DELLA PROCEDURA È TELEMATICO E L'ACCESSO È CONSENTITO PREVIA AUTORIZZAZIONE: COPIA DELLO STESSO FASCICOLO SI TROVA PRESSO LO STUDIO LEGALE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ED È VISIONABILE NEI GIORNI ED ORE SOPRA INDICATI DA PARTE DEI SOGGETTI LEGITTIMATI CHE POSSONO ESTRARRE COPIE AUTENTICHE.

Cassino, 11 novembre 2025

Avv. Christian Franchitti