



TRIBUNALE DI CASSINO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. Lorenzo Sandulli

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. N.120/2019

CUSTODE GIUDIZIARIO avv. Gianfranco Petti TEL 0776-313679. MAIL gianfrancopetti@libero.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Gianfranco Petti nominato Professionista Delegato dott. Lorenzo Sandulli dal Tribunale con provvedimento del 19.02.2025

AVVISA CHE

Presso la sala avvocati del Tribunale di Cassino, sede via Tasso, con il Gestore della vendita Società Edicom Finance e tramite il suo portale www.garavirtuale.it **il giorno, 12.06.2025 alle ore 10.00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dei seguenti beni:

LOTTO UNICO: Alcune aree scoperte dei beni posti in vendita risultano attualmente occupati sine titulo in via di liberazione

• **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina km 147,700 (già via Casilina Sud), edificio sub 7 ed annessa corte, piano terra e primo Il bene consiste in una palazzina a pianta rettangolare ad uso ufficio che si sviluppa su un piano terra, primo e copertura, ubicato subito dopo l'ingresso al sito. Il piano terra (sup. 280 mq ed altezza 3.1 m) è costituito da un corridoio/disimpegno centrale che dall'ingresso attraversa longitudinalmente l'edificio fino al vano scala. Al centro del predetto corridoio è presente un ambiente a forma ottagonale adibito a sala riunioni. Sul lato sinistro del corridoio, subito dopo l'ingresso, si accede ad un ambiente unico che confina con un piccolo ripostiglio. Sul lato destro, è presente ufficio acquisti, ufficio clienti, ufficio agenti, direzione e il blocco dei servizi igienici. Attraverso una scala interna, si raggiunge il piano primo (sup 263 mq ed altezza 3 m), che è costituito da un corridoio lungo il quale si trovano a sinistra: il blocco servizi igienici; un ufficio tecnico; un ufficio contabilità; una sala riunione. Lungo il lato destro del corridoio si trovano: un ripostiglio; un secondo ufficio contabilità; l'ufficio personale; un ambiente destinato alla direzione. La palazzina presenta un copertura a terrazzo, accessibile dal vano scala. Su lato posteriore, all'esterno dell'edificio, è presente una scala metallica antincendio. All'edificio è annessa una corte esclusiva di mq 1410 (catastali) comprensiva dell'area di sedime del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 16, Sub. 7, Zc. U, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica dell'area ove sono presenti i beni pignorati, dall'attestazione rilasciata in 29/03/2022 dal Comune di San Vittore del Lazio, si evince in base al P.R.G. adottato con Del. Comm. del 29.03.1999: Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n°

16 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 73% della superficie; - Zone agricole (art. 41 delle N.T.A.) per il 7% della superficie; - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 20% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 563 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 55% della superficie - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 45% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 560,561,562 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.); Si precisa che trattandosi di terreno sito all'esterno della perimetrazione urbana, in assenza di provvedimento di approvazione definitivo del PRG ed in vigenza delle norme di salvaguardia, l'area è assimilata alla zona "AGRICOLA" soggetta alle limitazioni dell'art.9 del DPR n.380/2001 modificato con l'art. 5 della L.R. n. 8/2003; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 16, 560, 561, 562, 563 non sono sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, lettera h) dell'art. 142 (Uso Civico); Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, porzione della particella n° 16 e particelle n° 560, 561, 562 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 42 N.T.A. del P.T.P.R. - Protezione delle aree di interesse archeologico - protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, ulteriore porzione della particella n° 16 e porzione della particella n° 563 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 39 N.T.A. del P.T.P.R. Protezione delle aree boscate..." Secondo le previsioni del P.R.T. (Piano Regolatore Territoriale) adottato dal COSILAM (Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio Meridionale), l'area in cui è presente il bene ricade in ZONA ARTIGIANALE ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A.

• **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina km 147,700 (già via Casilina Sud), edificio capannone sub 8 ed annessa corte , piano terra
Firmato Da: SPIRIDIGLIOZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3
Serial#: 29b9a1328e8cc21daa79766ae2453689 140 di 155 Il bene consiste in un capannone industriale in carpenteria metallica, a pianta rettangolare, costituito da una navata principale con n. 9 portali, con copertura a doppia falda (capriate) ed una navata laterale ad unica falda, l'altezza interna media è di circa mt. 10,15. Esso possiede una superficie lorda, come rilevato topograficamente, di mq 1.831. Al capannone è annessa una corte esclusiva di mq 18.240,00 (catastali) comprensiva dell'area di sedime dell'edificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 16, Sub. 8, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica dell'area ove sono presenti i beni pignorati, dall'attestazione rilasciata in 29/03/2022 dal Comune di San Vittore del Lazio, si evince in base al P.R.G. adottato con Del. Comm. del 29.03.1999: Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 16 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 73% della superficie; - Zone agricole (art. 41 delle N.T.A.) per il 7% della superficie; - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle

N.T.A.) per il 20% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 563 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 55% della superficie - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 45% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 560,561,562 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.); Si precisa che trattandosi di terreno sito all'esterno della perimetrazione urbana, in assenza di provvedimento di approvazione definitivo del PRG ed in vigenza delle norme di salvaguardia, l'area è assimilata alla zona "AGRICOLA" soggetta alle limitazioni dell'art.9 del DPR n.380/2001 modificato con l'art. 5 della L.R. n. 8/2003; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 16, 560, 561, 562, 563 non sono sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, lettera h) dell'art. 142 (Uso Civico); Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, porzione della particella n° 16 e particelle n° 560, 561, 562 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 42 N.T.A. del P.T.P.R. - Protezione delle aree di interesse archeologico - protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, ulteriore porzione della particella n° 16 e porzione della particella n° 563 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 39 N.T.A. del P.T.P.R. Protezione delle aree boscate..." Secondo le previsioni del P.R.T. (Piano Regolatore Territoriale) adottato dal COSILAM (Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio Meridionale), l'area in cui è presente il bene ricade in ZONA ARTIGIANALE ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A.

• **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina km 147,700 (già via Casilina Sud), edificio capannone officina-magazzino sub 9 e annessa corte, piano terra Il bene n°3, censito catastalmente con Sub.9, è composto da un capannone industriale ed un secondo edificio, distinto da esso, in muratura. Il capannone industriale è in carpenteria metallica, a pianta rettangolare, ed è costituito da n. 9 doppi portali con capriate, sorrette al centro dell'edificio con una fila di pilastri centrale, l'edificio presenta una doppia navata a doppia falda con altezza media di 8.15m. Il fabbricato ha una superficie lorda, come rilevato topograficamente, di mq 1.777, inoltre risulta essere contiguo ad un altro capannone contraddistinto con il sub 10. L'altro bene, individuato catastalmente con il sub 9, consiste in un fabbricato in muratura adibito in parte ad officina ed in parte a magazzino. Esso possiede una superficie totale lorda, come rilevato topograficamente, di mq 225 e l'altezza media degli ambienti che lo costituiscono è di mt 3.35. Agli edifici è annessa una corte esclusiva di mq 8365,00 (catastali) comprensiva dell'area di sedime. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 16, Sub. 9, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica dell'area ove sono presenti i beni pignorati, dall'attestazione rilasciata in 29/03/2022 dal Comune di San Vittore del Lazio, si evince in base al P.R.G. adottato con Del. Comm. del 29.03.1999: Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 16 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali Firmato Da: SPIRIDIGLIOZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

29b9a1328e8cc21daa79766ae2453689 141 di 155 (art. 40 delle N.T.A.) per il 73% della superficie; - Zone agricole (art. 41 delle N.T.A.) per il 7% della superficie; - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 20% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 563 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 55% della superficie - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 45% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 560,561,562 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.); Si precisa che trattandosi di terreno sito all'esterno della perimetrazione urbana, in assenza di provvedimento di approvazione definitivo del PRG ed in vigenza delle norme di salvaguardia, l'area è assimilata alla zona "AGRICOLA" soggetta alle limitazioni dell'art.9 del DPR n.380/2001 modificato con l'art. 5 della L.R. n. 8/2003; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 16, 560, 561, 562, 563 non sono sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, lettera h) dell'art. 142 (Uso Civico); Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, porzione della particella n° 16 e particelle n° 560, 561, 562 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 42 N.T.A. del P.T.P.R. - Protezione delle aree di interesse archeologico - protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, ulteriore porzione della particella n° 16 e porzione della particella n° 563 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 39 N.T.A. del P.T.P.R. Protezione delle aree boscate..." Secondo le previsioni del P.R.T. (Piano Regolatore Territoriale) adottato dal COSILAM (Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio Meridionale), l'area in cui è presente il bene ricade in ZONA ARTIGIANALE ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A.

• **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina km 147,700 (già via Casilina Sud), edificio capannone sub 10 ed annessa corte , piano terra Il bene consiste in un capannone industriale in carpenteria metallica, a pianta rettangolare, costituito da un'unica navata con tot. n. 22 portali, avente copertura a doppia falda (capriate). Esso possiede una superficie lorda, come rilevato topograficamente, di mq 2.093mq. L'altezza media del fabbricato è di mt 6,30. Il capannone, è contiguo al fabbricato contraddistinto con il sub 9 (BENE N. 3), all'edificio è annessa una corte esclusiva di circa mq 7.705,00 (catastali) compreso l'area di sedime dell'edificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 16, Sub. 10, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica dell'area ove sono presenti i beni pignorati, dall'attestazione rilasciata in 29/03/2022 dal Comune di San Vittore del Lazio, si evince in base al P.R.G. adottato con Del. Comm. del 29.03.1999: Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 16 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 73% della superficie; - Zone agricole (art. 41 delle N.T.A.) per il 7% della superficie; - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 20% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14,

particella n° 563 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 55% della superficie - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 45% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 560,561,562 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.); Si precisa che trattandosi di terreno sito all'esterno della perimetrazione urbana, in assenza di provvedimento di approvazione definitivo del PRG ed in vigore delle norme di salvaguardia, l'area è assimilata alla zona "AGRICOLA" soggetta alle limitazioni dell'art.9 del DPR n.380/2001 modificato con l'art. 5 della L.R. n. 8/2003; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 16, 560, 561, 562, 563 non sono sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, lettera h) dell'art. 142 (Uso Civico); Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, porzione della particella n° 16 e particelle n° 560, 561, 562 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 42 N.T.A. del P.T.P.R. - Protezione delle aree di interesse archeologico - protezione linee di interesse Firmato Da: SPIRIDIGLIOZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b9a1328e8cc21daa79766ae2453689 142 di 155 archeologico e relativa fascia di rispetto; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, ulteriore porzione della particella n° 16 e porzione della particella n° 563 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 39 N.T.A. del P.T.P.R. Protezione delle aree boscate..." Secondo le previsioni del P.R.T. (Piano Regolatore Territoriale) adottato dal COSILAM (Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio Meridionale), l'area in cui è presente il bene ricade in ZONA ARTIGIANALE ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A.

• **Bene N° 5** - Fabbricato industriale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina km 147,700 (già via Casilina Sud), edificio cabina elettrica sub 11 con annessa corte, piano terra Il bene consiste in un fabbricato in muratura costituito da un vano a pianta quadrata più elevato (torre) avente altezza interna pari a circa mt 7,00 e da un secondo vano contiguo, anch'esso a pianta quadrata, ma con altezza pari a circa mt 4,50. Entrambi i vani, con copertura piana, sono adibiti a cabina elettrica dello stabilimento. Il fabbricato ha una superficie lorda, come rilevato topograficamente, di mq 33 con annessa una corte esclusiva di circa mq 130. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 16, Sub. 11, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica dell'area ove sono presenti i beni pignorati, dall'attestazione rilasciata in 29/03/2022 dal Comune di San Vittore del Lazio, si evince in base al P.R.G. adottato con Del. Comm. del 29.03.1999: Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 16 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 73% della superficie; - Zone agricole (art. 41 delle N.T.A.) per il 7% della superficie; - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 20% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 563 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 55% della superficie - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle

N.T.A.) per il 45% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 560,561,562 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.); Si precisa che trattandosi di terreno sito all'esterno della perimetrazione urbana, in assenza di provvedimento di approvazione definitivo del PRG ed in vigore delle norme di salvaguardia, l'area è assimilata alla zona "AGRICOLA" soggetta alle limitazioni dell'art.9 del DPR n.380/2001 modificato con l'art. 5 della L.R. n. 8/2003; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 16, 560, 561, 562, 563 non sono sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, lettera h) dell'art. 142 (Uso Civico); Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, porzione della particella n° 16 e particelle n° 560, 561, 562 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 42 N.T.A. del P.T.P.R. - Protezione delle aree di interesse archeologico - protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, ulteriore porzione della particella n° 16 e porzione della particella n° 563 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 39 N.T.A. del P.T.P.R. Protezione delle aree boscate..." Secondo le previsioni del P.R.T. (Piano Regolatore Territoriale) adottato dal COSILAM (Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio Meridionale), l'area in cui è presente il bene ricade in ZONA ARTIGIANALE ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A.

• **Bene N° 6** - Fabbricato industriale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina km 147,700 (già via Casilina Sud), edificio capannone sub 12 ed annessa corte , piano terra Il bene consiste in un capannone industriale in carpenteria metallica, a pianta rettangolare, costituito da n. 17 doppi portali allineati con capriate, appoggiate ad una doppia fila di pilastri centrale avente interasse di circa mt 2. Ogni navata presenta copertura a doppia falda, invece in mezzeria tra le due file di pilastri centrali del fabbricato, la copertura è in pannelli in policarbonato. L'edificio ha una superficie lorda di mq 2561, come rilevato topograficamente. L'altezza interna utile media è pari a mt 8,30. Al capannone è annessa una corte esclusiva di mq 14425 (catastali), comprensiva della superficie di sedime dell'edificio, l'area sul lato occidentale del capannone, non è utilizzata per finalità industriali Firmato Da: SPIRIDIGLIOZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b9a1328e8cc21daa79766ae2453689 143 di 155 essendo terreno completamente agricolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 16, Sub. 12, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica dell'area ove sono presenti i beni pignorati, dall'attestazione rilasciata in 29/03/2022 dal Comune di San Vittore del Lazio, si evince in base al P.R.G. adottato con Del. Comm. del 29.03.1999: Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 16 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 73% della superficie; - Zone agricole (art. 41 delle N.T.A.) per il 7% della superficie; - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 20% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 563 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 55%

ASTE GIUDIZIARIE

della superficie - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 45% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 560,561,562 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.); Si precisa che trattandosi di terreno sito all'esterno della perimetrazione urbana, in assenza di provvedimento di approvazione definitivo del PRG ed in vigenza delle norme di salvaguardia, l'area è assimilata alla zona "AGRICOLA" soggetta alle limitazioni dell'art.9 del DPR n.380/2001 modificato con l'art. 5 della L.R. n. 8/2003; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 16, 560, 561, 562, 563 non sono sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, lettera h) dell'art. 142 (Uso Civico); Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, porzione della particella n° 16 e particelle n° 560, 561, 562 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 42 N.T.A. del P.T.P.R. - Protezione delle aree di interesse archeologico - protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, ulteriore porzione della particella n° 16 e porzione della particella n° 563 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 39 N.T.A. del P.T.P.R. Protezione delle aree boscate..." Secondo le previsioni del P.R.T. (Piano Regolatore Territoriale) adottato dal COSILAM (Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio Meridionale), l'area in cui è presente il bene ricade in ZONA ARTIGIANALE ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A.

ASTE GIUDIZIARIE

• **Bene N° 7** - Fabbricato industriale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina km 147,700 (già via Casilina Sud), edificio capannone sub 13 ed annessa corte, piano terra Il bene consiste in un capannone industriale in carpenteria metallica, a pianta rettangolare, costituito da una navata principale, con n. 14 portali con capriate, la copertura è a doppia falda. Sul lato occidentale invece è presente una navata secondaria a doppia falda, composta da n. 9 portali, che risulta essere in comunicazione con quella principale. L'altezza media del fabbricato è di mt 6,50, invece la superficie lorda, come rilevato topograficamente, è pari a 1550 mq. Al capannone è annessa una corte esclusiva di mq 5.830. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 16, Sub. 13, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica dell'area ove sono presenti i beni pignorati, dall'attestazione rilasciata in 29/03/2022 dal Comune di San Vittore del Lazio, si evince in base al P.R.G. adottato con Del. Comm. del 29.03.1999: Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 16 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 73% della superficie; - Zone agricole (art. 41 delle N.T.A.) per il 7% della superficie; - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 20% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 563 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 55% della superficie - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 45% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 560,561,562 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture

tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.); Si precisa che Firmato Da: SPIRIDIGLIOZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

29b9a1328e8cc21daa79766ae2453689 144 di 155 trattandosi di terreno sito all'esterno della perimetrazione urbana, in assenza di provvedimento di approvazione definitivo del PRG ed in vigore delle norme di salvaguardia, l'area è assimilata alla zona "AGRICOLA" soggetta alle limitazioni dell'art.9 del DPR n.380/2001 modificato con l'art. 5 della L.R. n. 8/2003; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 16, 560, 561, 562, 563 non sono sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, lettera h) dell'art. 142 (Uso Civico); Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, porzione della particella n° 16 e particelle n° 560, 561, 562 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 42 N.T.A. del P.T.P.R. - Protezione delle aree di interesse archeologico - protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, ulteriore porzione della particella n° 16 e porzione della particella n° 563 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 39 N.T.A. del P.T.P.R. Protezione delle aree boscate..." Secondo le previsioni del P.R.T. (Piano Regolatore Territoriale) adottato dal COSILAM (Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio Meridionale), l'area in cui è presente il bene ricade in ZONA ARTIGIANALE ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A.

• **Bene N° 8** - Fabbricato industriale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina km 147,700 (già via Casilina Sud), edificio tunnel estensibile sub 14 ed annessa corte , piano terra Il bene consiste in un tunnel estensibile ossia una tensostruttura industriale in acciaio e telo in pvc idoneo per poter essere allungata o impacchettata secondo le necessità produttive. La struttura in acciaio è costituita da n. 32 portali, con capriate scorrevoli su binari laterali, l'altezza è di mt 6 e la superficie lorda, come rilevato topograficamente, è di mq 1.241. Ad esso è annessa una corte esclusiva di mq 13.065 (catastali), compreso l'area di sedime dell'edificio, circoscritta da un fossato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 16, Sub. 14, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica dell'area ove sono presenti i beni pignorati, dall'attestazione rilasciata in 29/03/2022 dal Comune di San Vittore del Lazio, si evince in base al P.R.G. adottato con Del. Comm. del 29.03.1999: Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 16 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 73% della superficie; - Zone agricole (art. 41 delle N.T.A.) per il 7% della superficie; - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 20% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 563 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 55% della superficie - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 45% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 560,561,562 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.); Si precisa che trattandosi di terreno sito all'esterno della perimetrazione urbana, in assenza di provvedimento di approvazione definitivo del PRG ed in vigore delle norme di

salvaguardia, l'area è assimilata alla zona "AGRICOLA" soggetta alle limitazioni dell'art.9 del DPR n.380/2001 modificato con l'art. 5 della L.R. n. 8/2003; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 16, 560, 561, 562, 563 non sono sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, lettera h) dell'art. 142 (Uso Civico); Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, porzione della particella n° 16 e particelle n° 560, 561, 562 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 42 N.T.A. del P.T.P.R. - Protezione delle aree di interesse archeologico - protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, ulteriore porzione della particella n° 16 e porzione della particella n° 563 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 39 N.T.A. del P.T.P.R. Protezione delle aree boscate..." Secondo le previsioni del P.R.T. (Piano Regolatore Territoriale) adottato dal COSILAM (Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio Meridionale), l'area in cui è presente il bene ricade in ZONA ARTIGIANALE ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A. Firmato Da: SPIRIDIGLIOZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b9a1328e8cc21daa79766ae2453689 145 di 155

• **Bene N° 9** - Area urbana ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina km 147,700 (già via Casilina Sud), edificio Area urbana mappale 560, piano terra Si tratta di area urbana di mq 1.330 catastali, ubicata a ridosso della recinzione lungo la Via Casilina, adibita a stoccaggio dei manufatti di produzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 560, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica dell'area ove sono presenti i beni pignorati, dall'attestazione rilasciata in 29/03/2022 dal Comune di San Vittore del Lazio, si evince in base al P.R.G. adottato con Del. Comm. del 29.03.1999: Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 16 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 73% della superficie; - Zone agricole (art. 41 delle N.T.A.) per il 7% della superficie; - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 20% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 563 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 55% della superficie - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 45% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 560,561,562 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.); Si precisa che trattandosi di terreno sito all'esterno della perimetrazione urbana, in assenza di provvedimento di approvazione definitivo del PRG ed in vigenza delle norme di salvaguardia, l'area è assimilata alla zona "AGRICOLA" soggetta alle limitazioni dell'art.9 del DPR n.380/2001 modificato con l'art. 5 della L.R. n. 8/2003; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 16, 560, 561, 562, 563 non sono sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, lettera h) dell'art. 142 (Uso Civico); Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, porzione della particella n° 16 e particelle n° 560, 561, 562 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in

particolare: - Articolo 42 N.T.A. del P.T.P.R. - Protezione delle aree di interesse archeologico - protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, ulteriore porzione della particella n° 16 e porzione della particella n° 563 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 39 N.T.A. del P.T.P.R. Protezione delle aree boscate..." Secondo le previsioni del P.R.T. (Piano Regolatore Territoriale) adottato dal COSILAM (Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio Meridionale), l'area in cui è presente il bene ricade in ZONA ARTIGIANALE ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A.

• **Bene N° 10** - Area urbana ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina km 147,700 (già via Casilina Sud), edificio area urbana mappale 561, piano terra L'area urbana adibita a parcheggio clienti stabilimento, è ubicato a ridosso della recinzione lungo la Via Casilina a dx della porta carraia di accesso allo stabilimento ed ha una superficie pari a mq 528 catastali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 561, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica dell'area ove sono presenti i beni pignorati, dall'attestazione rilasciata in 29/03/2022 dal Comune di San Vittore del Lazio, si evince in base al P.R.G. adottato con Del. Comm. del 29.03.1999: Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 16 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 73% della superficie; - Zone agricole (art. 41 delle N.T.A.) per il 7% della superficie; - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 20% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 563 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 55% della superficie - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 45% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 560,561,562 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.); Si precisa che trattandosi di terreno sito all'esterno della perimetrazione urbana, in assenza di provvedimento di Firmato Da: SPIRIDIGLIOZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29b9a1328e8cc21daa79766ae2453689 146 di 155 approvazione definitivo del PRG ed in vigore delle norme di salvaguardia, l'area è assimilata alla zona "AGRICOLA" soggetta alle limitazioni dell'art.9 del DPR n.380/2001 modificato con l'art. 5 della L.R. n. 8/2003; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 16, 560, 561, 562, 563 non sono sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, lettera h) dell'art. 142 (Uso Civico); Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, porzione della particella n° 16 e particelle n° 560, 561, 562 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 42 N.T.A. del P.T.P.R. - Protezione delle aree di interesse archeologico - protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, ulteriore porzione della particella n° 16 e porzione della particella n° 563 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 39 N.T.A. del P.T.P.R. Protezione delle aree boscate..." Secondo le previsioni del P.R.T. (Piano Regolatore

Territoriale) adottato dal COSILAM (Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio Meridionale), l'area in cui è presente il bene ricade in ZONA ARTIGIANALE ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A.

• **Bene N° 11** - Area urbana ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina km 147,700 (già via Casilina Sud), edificio area urbana mappale 562, piano terra L'area urbana in questione adibita a parcheggio dipendenti stabilimento, è ubicata a ridosso della recinzione lungo la Via Casilina a sx della porta carraia di accesso allo stabilimento ed ha una superficie pari a mq 1.714 catastali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 562, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica dell'area ove sono presenti i beni pignorati, dall'attestazione rilasciata in 29/03/2022 dal Comune di San Vittore del Lazio, si evince in base al P.R.G. adottato con Del. Comm. del 29.03.1999: Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 16 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 73% della superficie; - Zone agricole (art. 41 delle N.T.A.) per il 7% della superficie; - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 20% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 563 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 55% della superficie - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 45% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 560,561,562 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.); Si precisa che trattandosi di terreno sito all'esterno della perimetrazione urbana, in assenza di provvedimento di approvazione definitivo del PRG ed in vigenza delle norme di salvaguardia, l'area è assimilata alla zona "AGRICOLA" soggetta alle limitazioni dell'art.9 del DPR n.380/2001 modificato con l'art. 5 della L.R. n. 8/2003; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 16, 560, 561, 562, 563 non sono sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, lettera h) dell'art. 142 (Uso Civico); Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, porzione della particella n° 16 e particelle n° 560, 561, 562 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 42 N.T.A. del P.T.P.R. - Protezione delle aree di interesse archeologico - protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, ulteriore porzione della particella n° 16 e porzione della particella n° 563 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 39 N.T.A. del P.T.P.R. Protezione delle aree boscate..." Secondo le previsioni del P.R.T. (Piano Regolatore Territoriale) adottato dal COSILAM (Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio Meridionale), l'area in cui è presente il bene ricade in ZONA ARTIGIANALE ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A.

• **Bene N° 12** - Area urbana ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Casilina km 147,700 (già via Casilina Sud), edificio area urbana mappale 563, piano terra L'area urbana adibita a stoccaggio dei manufatti di produzione ha una superficie pari a mq 5.340 catastali. Firmato Da: SPIRIDIGLIOZZI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

29b9a1328e8cc21daa79766ae2453689 147 di 155 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 563, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica dell'area ove sono presenti i beni pignorati, dall'attestazione rilasciata in 29/03/2022 dal Comune di San Vittore del Lazio, si evince in base al P.R.G. adottato con Del. Comm. del 29.03.1999: Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 16 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 73% della superficie; - Zone agricole (art. 41 delle N.T.A.) per il 7% della superficie; - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 20% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particella n° 563 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Zone artigianali e industriali (art. 40 delle N.T.A.) per il 55% della superficie - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.) per il 45% della superficie; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 560,561,562 hanno le seguenti destinazioni d'uso: - Fascia di rispetto - Viabilità principale, infrastrutture tecnologiche (art. 47 comma 4 delle N.T.A.); Si precisa che trattandosi di terreno sito all'esterno della perimetrazione urbana, in assenza di provvedimento di approvazione definitivo del PRG ed in vigenza delle norme di salvaguardia, l'area è assimilata alla zona "AGRICOLA" soggetta alle limitazioni dell'art.9 del DPR n.380/2001 modificato con l'art. 5 della L.R. n. 8/2003; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, particelle n° 16, 560, 561, 562, 563 non sono sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, lettera h) dell'art. 142 (Uso Civico); Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, porzione della particella n° 16 e particelle n° 560, 561, 562 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 42 N.T.A. del P.T.P.R. - Protezione delle aree di interesse archeologico - protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto; Che i beni catastalmente individuati al Foglio 14, ulteriore porzione della particella n° 16 e porzione della particella n° 563 sussistono vincoli ai sensi del PTPR vigente secondo il D.lgs 42/04 ed in particolare: - Articolo 39 N.T.A. del P.T.P.R. Protezione delle aree boscate..." Secondo le previsioni del P.R.T. (Piano Regolatore Territoriale) adottato dal COSILAM (Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio Meridionale), l'area in cui è presente il bene ricade in ZONA ARTIGIANALE ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A. SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA SONO ALLO STATO OCCUPATI DA TERZI SENZA TITOLO.

PREZZO BASE D'ASTA € 1.471.816,70

Offerta minima € **1.103.862,52**

con offerta minima in aumento € 5.000,00

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame e per la vendita;** qualora la data finale per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno non festivo immediatamente precedente:
 - ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente oppure il suo procuratore legale, cioè l'Avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; le offerte depositate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili;
 - le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

“Art. 12 - Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. *Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*

3. *L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*

4. *[...] Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*

5. *L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).*

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta.

1. [...].

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica.

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente".

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che

quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato 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;

b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Cassino;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN - o codice similare - composto da 30 caratteri alfanumerici, devono essere indicati solo i numeri, l'uno di seguito all'altro, e non le lettere, i caratteri speciali o i trattini);

g) gli indirizzi previsti dall'art. 12, commi 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

• bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decriptata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.

• procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

• procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

• visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

• dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

esclusivamente con bonifico sul conto corrente unico, intestato al Tribunale di Cassino – Conto Asta, avente IBAN n. IT39L0898774370000000000446 (conto asta), acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Terra di Lavoro San Vincenzo de' Paoli, Agenzia di Cassino, via Lombardia n. 70 (tel. 0776/21676), con causale "Asta per procedura esecutiva" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto; qualora il giorno precedente alla vendita sia festivo, la cauzione dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno non festivo immediatamente precedente.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno all'ora e nel

luogo indicati nell'avviso di vendita; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo che viene stabilito 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; il tutto da inserirsi nell'avviso di vendita a pena di inefficacia. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente in un giorno festivo al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 90 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

Per l'emissione del decreto di trasferimento, nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare sui conti della procedura un anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (si ribadisce che tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto), nonché produrre al Custode-delegato visure ipocatastali aggiornate.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE: nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO: il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

10. ULTERIORI CONDIZIONI:

10.1. 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; 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 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 (del PVP, dei gestori della pubblicità e del Tribunale di Cassino); 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;

10.2. agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/2005 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;

10.3. 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; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;

10.4. ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

10.5. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI.

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente.

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Cassino, lì 18.03.2025

Il Professionista Delegato
(avv. Gianfranco Petti)