



TRIBUNALE DI CASSINO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. asa Colombo Anna

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. N. 159/2019

CUSTODE GIUDIZIARIO avv. Chiara Ranaldi

MAIL avv.cranaldi@libero.it – cell. 3482911486

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1 ° ESPERIMENTO DI VENDITA

L'Avv. Chiara Ranaldi, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con provvedimento del 19.11.2025

AVVISA CHE

Presso il Tribunale di Cassino nota sede di Via Tasso, aula da definirsi, dinanzi il professionista delegato, Avv. Chiara Ranaldi, **il giorno 09.04.2026 alle ore 9:30** avrà inizio, con l'esame delle offerte, la procedura di **vendita senza incanto, esclusa la modalità telematica**, dei seguenti beni:

LOTTO N. 3:

Bene N° 15 - Stalla ubicata a Cassino (FR) - Strada Colle San Germano snc Fg.67 Part.872 Stalla, sita nel Comune di Cassino (Fr), in via Colle San Germano snc, in zona extraurbana a circa 7,5 km dal centro urbano; Manufatto ad unica elevazione con struttura portante in legno e copertura a doppia falda in pannelli sandwich di lamiera grecata con interposto materiale coibente; Impianto planimetrico di forma rettangolare regolare; Si compone di unico ambiente chiuso sui quattro lati con pannellatura in legno. Altezza media pari a circa 2,50 mt (min 2,20 – max 2,80); Accesso intercluso alla pubblica strada, via Colle San Germano, derivato dalle part.lle n.873 e n.875 stesso foglio. Superficie netta pari a circa mq 43,00 superficie commerciale pari a circa mq 45,00. L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo. L'illecito realizzato non può essere sanato pertanto l'opera deve essere demolita e ripristinato lo stato dei luoghi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 872, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 200,00 L'immobile non è suscettibile di sanatoria, pertanto il valore di stima è reso in relazione al solo valore del terreno. Il metodo di stima utilizzato e le motivazioni che hanno condotto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene, sono esplicitati nell'allegata scheda di stima alla quale si rimanda. (All Schede di stima)

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Strada Colle San Germano snc Fg.67 Part.875 Terreno agricolo, sito nel Comune di Cassino (Fr), in via Colle San Germano snc, in zona extraurbana a circa 7,5 km dal centro urbano; Qualità Bosco ceduo; Superficie catastale pari a 530 mq; Conformazione poligonale; Giacitura piana; Quota s.l.m. 47 mt; Accesso diretto sulla pubblica strada via Colle San Germano; Tenuto in discreto stato di conservazione. Identificato al

catasto Terreni - Fg. 67, Part. 875, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 2.100,00. Il metodo di stima utilizzato e le motivazioni che hanno condotto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene, sono esplicitati nell'allegata scheda di stima alla quale si rimanda. (All Schede di stima)

Bene N° 17 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Strada Colle San Germano snc Fg.67 Part.873 Terreno agricolo, sito nel Comune di Cassino (Fr), in via Colle San Germano snc, in zona extraurbana a circa 7,5 km dal centro urbano; Qualità Seminativo; Superficie catastale pari a 968 mq; Conformazione poligonale; Giacitura piana; Quota s.l.m. 47 mt; Accesso diretto sulla pubblica strada via Colle San Germano; Incolto tenuto in discreto stato di conservazione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 873, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 3.800,00. Il metodo di stima utilizzato e le motivazioni che hanno condotto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene, sono esplicitati nell'allegata scheda di stima alla quale si rimanda. (All Schede di stima)

Bene N° 18 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Strada Colle San Germano snc - Fg.67 part 230 Terreno agricolo, sito nel Comune di Cassino (Fr), in via Colle San Germano snc, in zona extraurbana a circa 7,5 km dal centro urbano; Qualità Seminativo arborato; Superficie catastale pari a 1.740 mq; Conformazione rettangolare ; Giacitura piana, leggermente acclive; Quota s.l.m. 47 mt; Intercluso, con accesso alla pubblica strada via Colle San Germano derivato dalla Part.IIa n.873 (oggetto di procedimento); Incolto tenuto in discreto stato di conservazione. 205 di 215 Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 230, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 6.800,00. Il metodo di stima utilizzato e le motivazioni che hanno condotto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene, sono esplicitati nell'allegata scheda di stima alla quale si rimanda. (All Schede di stima)

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Strada Colle San Germano snc - Fg.67 part 56 Terreno agricolo, sito nel Comune di Cassino (Fr), in via Colle San Germano snc, in zona extraurbana a circa 7,5 km dal centro urbano; Qualità Seminativo arborato; Superficie catastale pari a 2.048 mq; Conformazione rettangolare; Giacitura piana - leggermente acclive; Quota s.l.m. 47 mt; Intercluso, con accesso alla pubblica strada, via Colle San Germano, derivato dalle Part.IIe n.57 e n.873 (oggetto di procedimento); Incolto tenuto in discreto stato di conservazione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 56, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 8.000,00. Il metodo di stima utilizzato e le motivazioni che hanno condotto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene, sono esplicitati nell'allegata scheda di stima alla quale si rimanda. (All Schede di stima)

Bene N° 20 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Strada Colle San Germano snc - Fg.67 part 57 Terreno agricolo, sito nel Comune di Cassino (Fr), in via Colle San Germano snc, in zona extraurbana a circa 7,5 km dal centro urbano; Qualità Seminativo; Superficie catastale pari a 240 mq; Conformazione rettangolare; Giacitura piana ; Quota s.l.m. 47 mt; Intercluso, con accesso alla pubblica strada, via Colle San Germano, derivato dalla part. n.873 (oggetto di procedimento); Incolto, tenuto in discreto stato di conservazione Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 57, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 900,00. Il metodo di stima utilizzato e le motivazioni che hanno condotto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene, sono esplicitati nell'allegata scheda di stima alla quale si rimanda. (All Schede di stima)

Bene N° 22 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Strada Colle San Germano snc - Fg.73 part 143 Terreno agricolo, sito nel Comune di Cassino (Fr), contrada Monaci (sugli atti di provenienza località Pastinelle), via Mutaro snc, in zona extraurbana a circa 7,5 km dal centro urbano; Qualità Seminativo; Superficie catastale pari a 540 mq; Conformazione triangolare; Giacitura piana; Quota s.l.m. 24 mt; Fondo intercluso con accesso derivato dalla strada podereale che da via Mutaro costeggia il canale di bonifica ed il fiume Gari. Incolto tenuto in discreto stato di

conservazione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 143, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 1.400,00. Il metodo di stima utilizzato e le motivazioni che hanno condotto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene, sono esplicitati nell'allegata scheda di stima alla quale si rimanda. (All Schede di stima)

Bene N° 23 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Strada Colle San Germano snc - Fg.73 part 372 Terreno agricolo, sito nel Comune di Cassino (Fr), contrada Monaci (sugli atti di provenienza località Pastinelle), via Mutaro snc, in zona extraurbana a circa 7,5 km dal centro urbano; Qualità Seminativo; Superficie catastale pari a 630 mq; Conformazione trapezoidale; Giacitura piana leggermente acclive; Quota s.l.m. 24 mt; Fondo intercluso con accesso derivato dalla strada podereale che da via Mutaro costeggia il canale di bonifica, il fiume Gari ed i fondi limitrofi. Incolto tenuto in discreto stato di conservazione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 372, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 1.400,00. Il metodo di stima utilizzato e le motivazioni che hanno condotto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene, sono esplicitati nell'allegata scheda di stima alla quale si rimanda. (All Schede di stima)

Bene N° 24 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Strada Colle San Germano snc - Fg.73 part 462 Terreno agricolo, sito nel Comune di Cassino (Fr), contrada Monaci (sugli atti di provenienza località Pastinelle), via Mutaro snc, in zona extraurbana a circa 7,5 km dal centro urbano; Qualità Seminativo; Superficie catastale pari a 65 mq; Conformazione trapezoidale; Giacitura piana ; Quota s.l.m. 24 mt; Fondo adiacente al Fiume Gari, intercluso con accesso derivato dalla strada podereale che da via Mutaro costeggia il canale di bonifica ed il fiume Gari, e la cui sede insiste sullo stesso per buona parte. Incolto tenuto in discreto stato di conservazione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 462, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 200,00. Il metodo di stima utilizzato e le motivazioni che hanno condotto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene, sono esplicitati nell'allegata scheda di stima alla quale si rimanda. (All Schede di stima)

Bene N° 25 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Strada Colle San Germano snc - Fg.73 part 145 Terreno agricolo, sito nel Comune di Cassino (Fr), contrada Monaci, sugli atti di provenienza località Pastinelle, via Mutaro snc, in zona extraurbana a circa 7,5 km dal centro urbano; Qualità Seminativo ; Superficie catastale pari a 620 mq; Conformazione trapezoidale; Giacitura piana leggermente acclive; Quota s.l.m. 24 mt; Fondo intercluso con accesso derivato dalla strada podereale che da via Mutaro costeggia il canale di bonifica ed il fiume Gari e fondi limitrofi. Incolto tenuto in discreto stato di conservazione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 145, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 1.400,00. Il metodo di stima utilizzato e le motivazioni che hanno condotto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene, sono esplicitati nell'allegata scheda di stima alla quale si rimanda. (All Schede di stima)

PREZZO BASE D'ASTA: € 8.000,00

offerta minima Euro 6.000,00

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 500,00 (cinquecento/00)

Originale del fascicolo d'ufficio si trova presso lo studio del custode ed è visionabile presso tale studio da parte dei legittimati negli orari sottoindicati.

Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti C.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di vendita.

Migliori informazioni presso il Custode Giudiziario Avv. Chiara Ranaldi, con studio in Cassino, Via Enrico De Nicola n. 21 (MART. – GIOV. – 15,30 -17,30) – previo appuntamento inviando e mail all'indirizzo: avv.cranaldi@libero.it o in cancelleria Esecuzioni Immobiliari e su www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecassino.it, siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto

1. che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cassino, in Via Tasso, Piano II, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - dovrà essere apposta sulla busta;

2. che 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. che l'offerta dovrà contenere:

- 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;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, **CHE POTRÀ 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);**

- 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.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

5. che 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. che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente;

7. che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione (FATTA SALVA LA PREVISIONE DI PAGAMENTO RATEALE): resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve. L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione (ossia il prezzo indicato nel verbale di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI, da depositarsi in Cancelleria; per l'emissione del decreto di trasferimento, nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare in Cancelleria un anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento pari al **10%** del prezzo di aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari seguito dal numero della procedura; tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto;

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

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

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art 173 quater disp. att. c.p.c. si precisa che:

le notizie circa la destinazione urbanistica degli immobili ai sensi dell' articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni sono quelle risultanti dalla documentazione ipocatastale e dalla CTU depositate in atti e, pertanto, da ritenersi insufficienti e, comunque, non aggiornate.

Cassino, 03.02.2026

Avv. Chiara Ranaldi