

TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO**SEZ. ESECUZIONE IMMOBILIARE****I° DELEGA DI VENDITA****I° avviso EX ART. 570 c.p.c.****R.G. 252/14****GIUDICE : Dott. Lorenzo Sandulli****Debitore : XXX****Creditore Procedente: Mercatoria Spa .**

Con ordinanza del 09.07.2025, il Giudice dell'esecuzione Dott. Lorenzo Sandulli ha disposto la vendita senza incanto, esclusa la modalità telematica, ex artt. 570 ss. c.p.c. quanto ai lotti Lotto 1; Lotto 2; Lotto 3, dinanzi alla scrivente professionista delegata, Avv. Carolina Raviele dell'immobile sito nel Comune di Minturno in Via per Castelforte appresso descritto.

Il 1° tentativo di vendita della 1° delega di vendita, avrà luogo in data 06.11.2025 ore 09:30 senza incanto, esclusa la modalità telematica) .

Il 2° e 3° esperimento di vendita (senza incanto) avranno luogo solo in caso di mancanza di offerte al 1° esperimento di vendita (senza incanto).

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame: in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Il rilancio minimo è fissato 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, salvo una diversa e maggiore determinazione degli importi nei successivi avvisi di vendita.

Le vendite si svolgeranno tutte, presso il Tribunale di Cassino , sede legale di Via Tasso, piano 2°, aula designata e avranno ad oggetto i seguenti beni immobili:

LOTTO 1 : Diritti di piena proprietà sull' immobile (Carrubeto) sito in Minturno in Via per Castelforte, foglio 22 mappale 705, superficie 488,00 mq. x € 2,00/mq. Il presente terreno,

è ubicato nelle immediate vicinanze della strada provinciale per Castelforte n 139 a circa 4 km. dal centro del paese

**al valore d'asta di Euro 1.952,00 (millenovecentocinquantadue/00 euro)
offerta minima Euro 1.464,00 (millequattrocentosessantaquattro/00 euro)**

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

LOTTO 2 : Diritti di piena proprietà sull' immobile (seminativo arborato) sito in Minturno in Via per Castelforte, foglio 22 mappale 1203 superficie 706,00 mq. x € 2,00/mq. Consistenti in alberi da frutto posti nella parte superiore pianeggiante, piante di olivo situate nella zona collinare parzialmente terrazzata ;

**al valore d'asta di Euro 7.024,00 (settemilazeroventiquattro/00 euro)
offerta minima Euro 5.268,00 (cinquemiladuecentosessantotto/00 euro)**

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

LOTTO 3 : Diritti di piena proprietà sull' immobile (seminativo arborato) sito in Minturno (Loc. Torello) foglio 38, mappale 281, superficie 1.525,00 mq.

**al valore d'asta di Euro 15.520,00 (quindicimilacinquecentoventi/00 euro)
offerta minima Euro 11.640,00 (undicimilaseicentoquaranta/00 euro)**

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

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.; visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita con il metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà, né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del saldo prezzo; ritenuto che, pur divenuta obbligatoria la vendita con modalità telematiche, sia necessario, nell'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura, procedere con le modalità finora utilizzate dovendosi esaminare da parte di questo G.E. i servizi offerti e le condizioni economiche praticate dai numerosi gestori iscritti nell'elenco ministeriale per il Delega non telematica. Gennaio 2025 1 distretto di Roma, tenuto conto anche della iniziativa assunta dal Presidente della Corte d'Appello di Roma, nonché predisporre, con le banche convenzionate, un sistema di versamento delle cauzioni che ne garantisca al massimo l'anonimato;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato senza incanto, esclusa la modalità telematica, quanto ai lotti: 1, 2, 3.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto, CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD $\frac{1}{4}$ (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE);

d) l'assegno circolare non trasferibile, di importo pari al 20% del prezzo offerto a titolo di cauzione, intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI, seguito dal numero della procedura, da depositarsi in Cancelleria, per un importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta.

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

5. 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 20% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo assegno circolare NON trasferibile intestato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari seguito dal numero della procedura; tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto;

8. 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 Delega non telematica_Gennaio 2025 7 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.

Tutte le informazioni sono disponibili presso: Tribunale di Cassino, cancelleria esecuzioni immobiliari , Via Tasso, 2° piano lun- ven 9:00/12:00 ; Custode : avv. Carolina Raviele Corso della Repubblica 255/A, 03043 Cassino (FR) tel 0776.25389 /340.7256033 e-mail : carolinaraviele@libero.it riceve il giovedì ore 16:00/19:00 previo appuntamento telefonico . Internet : www.astegiudiziarie.it e www.tribunaledicassino.it Info : n verde 848582031 lun- ven. 9:00/12:00 15:00/17:00 .Aste Giudiziarie inlinea s.p.a. -posta elettronica :info@astegiudiziarie.it- L'originale del fascicolo d'ufficio è visionabile , da parte dei soggetti legittimati (che possono estrarre copia e richiedere rilascio di copie autentiche) presso lo studio del Custode, con le modalità su indicate .

Cassino lì 18.08.2025

PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Carolina Raviele