

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

- Il professionista delegato **Avv. Fausto Di Bella**, con studio in Cassino (FR) in Piazza A. Labriola n°32;
- vista la delega del 08/10/2025 del G.E. Dott. Lorenzo SANDULLI, ex legge 302/98;
- preso atto delle istruzioni generali impartite dai giudici dell'esecuzione ai custodi ed ai professionisti delegati in applicazione della nuova disciplina del procedimento di vendita nelle procedure esecutive immobiliari prevista dal D.L. N° 83/2015, convertito in legge n. 132/2015 e successive modifiche ed integrazioni anche per quanto attiene alle modalità di pubblicità sul PVP;
- letti gli atti del processo esecutivo R.G.E. n. **48/2024** contro gli esecutati promosso con atto di pignoramento, ad istanza del **creditore procedente: Siena N.P.L. 2018 S.r.l.**;
- letti gli artt. 591 *bis*, e 576 e segg. C.P.C.

AVVISA CHE IL GIORNO 29 GENNAIO 2026 ORE 09:30 E SS.

SI PROCEDERA' ALLA VENDITA SENZA INCANTO

esclusa la modalità telematica, alle condizioni di seguito previste e come disciplinate nell'ordinanza di vendita del G.E., davanti al medesimo professionista delegato presso il Tribunale di Cassino (FR) alla Via Tasso **nella stanza destinata alle vendite delegate ai professionisti**, degli immobili in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento del creditore procedente, ed al prezzo più avanti indicato,

CONDIZIONI DELLA VENDITA COME DA ORDINANZA

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro 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 – deve essere apposta sulla busta;

- 2) il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione.
- 3) l'offerta dovrà contenere: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 4) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, CHE POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD $\frac{1}{4}$ (È QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE);
- 6) 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% 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;
- 7) **L'offerente dovrà espressamente dichiarare di aver preso visione della perizia di stima degli immobili staggiti;**
- 8) 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;
- 9) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente;

10) il termine di 120 per il versamento del saldo è il termine massimo, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione: 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 n.t. intestato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari seguito dal numero della procedura; tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto;

11) 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;

12) 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;

13) 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 (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;

- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- 17) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

X 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.;

X 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 stato 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.

PRECISAZIONI

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. 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. 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 o di regolarizzazione catastale 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.

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. **Inserimento**, unitamente alla perizia di stima (a cura del custode oppure dei creditori precedenti o intervenuti secondo quanto precisato in sede di conferimento dell'incarico al primo) **su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecassino.it** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
 2. **Pubblicazione** sul P.V.P. del presente avviso di vendita unitamente all'ordinanza di vendita
- Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.**

ULTERIORI INFORMAZIONI E PERIZIA SUI SITI www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecassino.it – <https://pvp.giustizia.it/pvp/> – O PRESSO IL PROFESSIONISTA DELEGATO, AVV. FAUSTO DI BELLA, CON STUDIO IN PIAZZA A. LABRIOLA N° 32, PIANO 2°, TEL. 0776/32.70.59 IL MARTEDÌ E GIOVEDÌ DALLE 15:30 ALLE 19:00.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Gaeta (LT) - Via Frosinone n. 4, piano 3. Diritto Piena proprietà (di diritto di Usufrutto 1/1 e diritto Nuda proprietà 1/1). Locale sottotetto adibito a deposito, identificato al Catasto al Foglio 34 part. 90 sub.48, posto all'ultimo piano di un fabbricato per civile abitazione

denominato "Palazzo Rosso" per via delle facciate rivestite con mattoncini rossi, costituito da tre piani fuori terra oltre il sottotetto, sito nella zona industriale del Comune di Gaeta (LT), in via Frosinone n.

4. L'accesso al locale sottotetto avviene attraverso il vano scala interno comune al fabbricato. Il sottotetto presenta una forma di tipo rettangolare di dimensioni 26,5x10 mt per una superficie catastale di 69 mq, con copertura a padiglione in legno lamellare a vista; l'altezza minima è pari a 0 cm lungo il perimetro esterno mentre risulta massima in corrispondenza del colmo centrale e pari a 220 cm. Si presenta come unico ambiente, privo di tramezzature interne e in stato parzialmente rifinito: le pareti non risultano intonacate e la pavimentazione è a massetto, senza le piastrellature. Le pareti esterne dell'intero fabbricato sono rifinite con intonaco e mattoncini rossi a faccia vista; la copertura è in legno lamellare, con sovrastanti tegole. Esso confina: a nord-est con via Frosinone (part. 446), con aree scoperte a nord-ovest (part. 89 sub. 8) e a sud-ovest (part. 90 sub. 55 e 57), a sud-est confina con altro locale sottotetto individuato al catasto al Foglio 34 part. 90 sub. 47. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 90, Sub. 48, Zc. 2, Categoria C2. Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica, dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaeta, l'area su cui grava l'immobile in questione (in catasto al Foglio 34 part. 90), secondo le previsioni stabilite dal Piano Regolatore Generale vigente, approvato con deliberazione della G.R. Lazio n. 1498 del 10.10.1973, ricade in "Zona Industriale", zona B, sottozona B1 (art. 25 NTA lett. a). L'area risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42 del 22.01.2004 art. 134 comma 1 lett. a. Ricade in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani", normata dall'art. 28 delle NTA del vigente PTPR. Non risulta essere stata percorsa dal fuoco, non risulta gravata da usi civili e non risulta essere soggetta al vincolo idrogeologico.

LOTTO UNICO: Al valore d'asta di euro 20.000,00 con offerta minima di euro 15.000,00

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

Euro 500,00 (cinquecento/00).

Oneri condominiali ammontanti ad € 59,16, come meglio descritto in perizia.

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella relazione dell'esperto stimatore, Ing. Patrizia Fiormonte, in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica dello stesso.

PRECISAZIONE IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Si avvisano i creditori (procedente ed intervenuti) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato **entro 60 giorni dall'udienza di aggiudicazione; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei**

documenti presenti in atti. In caso di aggiudicazione solo di alcuni dei lotti in vendita, tale onere è previsto solo in caso in cui il G.E. abbia espressamente autorizzato la predisposizione di un riparto parziale. Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti: a) precisazione del credito; b) titolo esecutivo in originale ove già non depositato agli atti; c) specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore; d) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione *ex art. 2770 c.c.* e) eventuale nota di iscrizione ipotecaria relativa al credito; f) documentazione attestante l'esito infruttuoso delle preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario) g) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e terzi.

Cassino li, 19 Novembre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

avv. Fausto Di Bella



