



TRIBUNALE DI CASSINO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. LORENZO SANDULLI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. N. 6/2024
CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Carlo Cerrito
TEL. 328.2870703 - MAIL avv.carlocerrito@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Carlo Cerrito, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale,

AVVISA CHE

presso il Tribunale di Cassino, sede di Via Tasso, Piano II, **il giorno 28/05/2026, alle ore 9:30**, procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti beni:

LOTTO 1 (UNICO)

Piena proprietà (1/1) dell'appartamento ubicato a Mignano Monte Lungo (CE), Contrada Spineto, n. 6, piano T, 1, Cat. A3. Appartamento adibito a civile abitazione, con corte esterna, distribuito su due livelli, piano terra e piano primo, rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati al fg. 21, part. 5025 sub 10 e sub 11, collegati da una scala interna, (censita come sub 2), in comune con il sub 6; a confine con il sub 6, il sub 8, la part. 5255 e la part. 5022; composto da 2,5 vani catastali al piano terra e da 2,5 vani al piano primo, aventi una consistenza rispettivamente di 78 mq e 74 mq, incluse le aree scoperte. L'appartamento è ubicato all'interno di un fabbricato isolato diviso in tre unità abitative, censite come quattro unità catastali: sub 6, 7, 10 e 11; raggiungibile dalla via pubblica percorrendo una strada selciata, censita come sub 1 (bene non censibile comune ai sub 6, 7, 10 e 11). Ai sub 10 e 11, oggetto di procedimento, si accede tramite un ingresso al piano terra, in comune con il sub 6, passando dalla corte esterna, sulla quale è posto un ingresso pedonale e carrabile chiuso da un cancello in ferro, anch'esso in comune con il sub 6. Destinazione urbanistica: L'immobile di cui al C.F. del Comune di Mignano Monte Lungo al fg. 21, part. 5025, nel P.U.C. approvato con Delibere di C.C. nn. 25 e 26 del 28/06/2024, ricade all'interno della Zona E1 – Area Agricola semplice del P.R.G.; all'interno della fascia di rispetto fluviale; ed all'interno di Aree a preminente valore agronomico-produttivo. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Risultano illeciti edilizi per i quali non risultano rilasciate Concessioni in Sanatoria o Permessi di Costruire in Sanatoria.

Quanto ai costi di regolarizzazione (stimati in € 20.000,00 e già decurtati dal prezzo a base d'asta), si veda la relazione di stima.

Al valore d'asta di € 20.000,00 (euro ventimila/00).

Offerta minima € 15.000,00 (euro quindicimila/00).

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

MODALITÀ PER LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cassino, in Via Tasso, Piano II, entro e non oltre le ore 12 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. 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:**
 - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile **(non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta)**, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, 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 POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD $\frac{1}{4}$ (È QUINDI VALIDA L'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**, da depositarsi in Cancelleria a titolo di cauzione, intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI, seguito dal numero della procedura. **Tale importo minimo, pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), versato a titolo di cauzione, sarà trattenuto 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.**
4. 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.
5. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.
6. 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: 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.

7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 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.
11. 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.



12. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

13. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno chiedersi presso il Custode e Professionista Delegato, Avv. Carlo Cerrito, con studio in Cassino (FR) alla Via E. De Nicola, n. 70, C.A.P. 03030, tel./fax 0776.403295 - 328.2870703, e-mail avv.carlocerrito@gmail.com (previo appuntamento).

Siti *internet* ove è possibile visionare anche l'elaborato peritale **www.astegiudiziarie.it**, **www.tribunalecassino.it**.

Cassino, 18 marzo 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Carlo Cerrito

