

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare n. 77/2021

Il sottoscritto **Dott. Danilo Picano**, nominato custode e professionista delegato alle vendite dal Giudice dell'esecuzione immobiliare con provvedimento del 31/01/2022 nella procedura esecutiva immobiliare n. 77/2021 R.G.E., al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato, di seguito descritti;

AVVISA CHE IL GIORNO 16 OTTOBRE 2025 ALLE ORE 09,30, E SS.

Davanti a sé presso l'aula destinata alle vendite delegate ai professionisti presso il Tribunale di Cassino (FR), sede di via Tasso, piano II[^], procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 570 c.p.c. e ss. dei beni immobili ed al prezzo base in calce descritti relativi al giudizio di espropriazione sopra indicato.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA COME DA ORDINANZA DEL 25 GIUGNO 2025 E
ORDINANZA INTEGRATIVA DEL 23 LUGLIO 2025**

1. 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. 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. 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. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente;
7. 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. 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. 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. 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, www.tribunalecassino.it, Vetrina Immobiliare Permanente accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.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. 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. 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. 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.

15. L'immobile è libero e nella disponibilità della procedura.

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.

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 la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità 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 evidenziato in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione di prezzo essendosi tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

- Inserimento, unitamente alla perizia di stima sul sito internet (con allegate planimetrie e foto) **www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecassino.it, [Vetrine Immobiliare Permanente accessibile da Astegiudiziarie.it e da Reteaste.it](http://VetrineImmobiliarePermanente.accessibile.da.Astegiudiziarie.it)**;
- Effettuazione della pubblicazione sul **portale delle vendite pubbliche** dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita;

- Per quanto ivi non espresso si fa rinvio al contenuto dell'ordinanza di vendita.

Per maggiori informazioni gli interessati potranno rivolgersi al custode- professionista delegato Dott. Danilo Picano con Studio in Cassino (FR) alla via Giacomo Puccini n. 6 - Tel. 0776 23479, e-mail: danilo@danilopicano.it presso la quale è possibile da parte dei soggetti legittimati, visionare l'originale del fascicolo o estrarre copie e richiedere il rilascio di copie autentiche i giorni dal lunedì, martedì e il giovedì dalle ore 15,00 alle ore 18,30 previo appuntamento telefonico o presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cassino.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO: Deposito ubicato a Arce (FR) - via Campostefano n. 262.

Unità immobiliare da adibire a "Deposito" nonostante sia censita come "abitazione" e rifinita con materiale di apprezzabile qualità oltre che ad essere già predisposta - abusivamente - per attività turistica ricettiva (B&B o simile) come rilevasi anche dall'Ordinanza di "demolizione e ripristino dello stato dei luoghi" emessa dal comune di Arce in data 17.08.2019, protocollo n. 8007/2019. Detta unità - esclusa dall'APE come da D.M. 26.06.2015, Appendice "A", lettera g) - gode di una corte esclusiva, in totale stato di abbandono, ed è accessibile dalla via privata di cui al Sub. 6 (B.C.N.C. ai sub. 4 e 5); alla data del sopralluogo si presentava incompleta nelle rifiniture ovvero mancante degli infissi esterni ed interni, dei generatori e diffusori caldo/freddo, nonché dei sanitari e dell'impianto di scarico e/trattamento dei reflui di tipo domestici. Tutti gli ambienti del corpo principale, alcuni dei quali danneggiati da infiltrazioni, presentano pavimentazione in ceramica che è presente anche nei rivestimenti dei locali igienici i quali, per la predetta ordinanza, dovranno essere rimossi perché abusivi; il corpo di fabbrica laterale, invece, oltre ad essere privo di infissi e impianti è mancante anche delle pavimentazioni. Si precisa che: - l'intera unità, trasferita a corpo e non a misura, è difforme dal titolo abilitativo e le opere realizzate abusivamente non possono essere oggetto di sanatoria e/o condono edilizio per cui sono da rimuovere a cura dell'aggiudicatario. - l'attuale ingresso non può essere utilizzato perché sia il cancello che l'area risultano ubicati su terreno di terzi e quindi non pignorati; per accedere al bene, dunque, si dovrà utilizzare il cancello e la via d'accesso di cui al sub. 6. (BCNC ai sub. 4 e 5). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 275, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A/2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: L'area che ospita l'immobile (F. 15 map. 275) ricade nel vigente P.R.G. in zona Agricola "E1", giusto certificato rilasciato dal comune di Arce in data 23.03.2022.

Valore di stima del bene: € 70.000,00

- **16/10/2025 ore 9:30 Vendita senza incanto**

LOTTO UNICO –prezzo di riferimento valore d'asta: € 15.000,00

RILANCI IN AUMENTO € 500,00

- **OFFERTA MINIMA € 11.250,00** (pari al 75% del prezzo di riferimento)

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU, in visione presso il Professionista Delegato, nonché presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cassino.

PRECISAZIONE SULLA FORMAZIONE DELLA BOZZA DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Si avvisano i creditori che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al sottoscritto professionista delegato entro giorni 60 dall'udienza di aggiudicazione; con indicazione delle modalità di pagamento e delle necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi. Il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'avvocato.

In mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti. Alla precisazione del credito dovranno essere allegati i seguenti atti:

- 1) titolo esecutivo in originale ove non già depositato in atti;
- 2) specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore;
- 3) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 c.c.;
- 4) eventuale nota di iscrizione ipotecaria relativa al credito;
- 5) documentazione attestante l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c. 2 e c. 3 c.c., in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;
- 6) indicazione delle modalità di pagamento e delle necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con l'esclusione dei difensori o di terzi.

Cassino, 31 luglio 2025

*Il Custode- Il Delegato alla vendita
Dott. Danilo Picano*

