



**TRIBUNALE DI CASSINO**  
**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA MARIA ROSARIA CIUFFI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. N. 79/2023**  
**CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Rosaria Mazzolena**  
**TEL. 0776/311200 – PEC: AVV.ROSARIAMAZZOLENA@PEC.IT**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**4° ESPERIMENTO**

L'Avv. Rosaria Mazzolena, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con provvedimento del 3.07.2024

**AVVISA CHE**

presso il Tribunale di Cassino – Via Tasso, Primo Piano, **il giorno 23.09.2025, alle ore 9.30**, innanzi alla sottoscritta si terrà la vendita senza incanto, alle condizioni stabilite nell'ordinanza del 3.07.2024 del seguente compendio pignorato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni ed integrazioni):

**LOTTO UNICO**

**Diritti pari alla piena proprietà (1/1) su**

**Bene N° 1** Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2  
Appartamento in maggior fabbricato in c.a. di 5 livelli con corte esterna composto da 4,5 vani catastali per un totale di 45mq catastali sito al piano secondo;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 310, Sub. 9, Categoria A3, Graffato 310

**Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano T  
Posto auto all'aperto sulla corte esterna di fabbricato in c.a. di 5 livelli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 310, Sub. 9, Categoria A3

**Bene N° 3** – Cantina ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 4  
Cantina pertinenziale all'appartamento posta al piano 4

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 310, Sub. 9, Categoria A3

**del valore complessivo d'asta di Euro 20.450,00 (Euro ventimilaquattrocinquanta//00)**

**offerta minima Euro 15.350,00 (Euro quindicimilatrecinquanta//00)**

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

**Euro 500,00 (Euro cinquecento//00);**

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 cpc.

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.

La sola apertura delle buste contenenti le offerte sarà sempre effettuata alle ore 09:00.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Per la partecipazione e lo svolgimento dell'esperimento di vendita gli offerenti ed il professionista delegato dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

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 le ore 12 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che potrà 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 i 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 **90 giorni dalla aggiudicazione**;
3. *(Pagamento rateale in presenza di particolari circostanze)*;
4. **l'offerta dovrà contenere:**
5. 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 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;
6. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
7. l'indicazione del prezzo offerto, **CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD 1/4 ( E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)**;
8. 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;
9. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
10. 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.
11. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

12. il termine di 90 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 n.t. intestato al professionista delegato, che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento; tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto;
13. 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.
14. 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 prima. 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.
15. 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 dal c.t.u. e disponibile per la - consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet ([www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalecassino.it](http://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.
16. agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti.
17. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni 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.
18. ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
19. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.



Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio descritti nell'elaborato peritale depositato dal c.t.u. e disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaledicassino.it](http://www.tribunaledicassino.it) o presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cassino o presso il professionista delegato, avv. Rosaria Mazzolena presso il suo studio in Cassino (FR) Via Pascoli n. 118 dal lunedì al giovedì dalle ore 16:30 alle ore 17:30.

In ogni caso, si fa espresso rinvio all'ordinanza di vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari D.ssa Ciuffi in data 03.07.2024 che deve intendersi ivi integralmente trascritta. Cassino, li 19.06.2025

Avv. Rosaria Mazzolena.

