

TRIBUNALE DI CASSINO

AVVISO DI VENDITA

Si avvisa che nella procedura esecutiva immobiliare promossa:

**da: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. N.Q. DI
MANDATARIA DI VELA OBG S.R.L.**

(N.18/2023 R.G.E.)

G.E. Dott. Lorenzo Sandulli

La sottoscritta **Avv. Roberta Petrillo**, con studio in Formia (LT), Via Rubino n.76, nominata custode e professionista delegata per le operazioni di vendita, ex art.569 e 591 bis c.p.c., degli immobili di cui appresso, in forza dell'ulteriore ordinanza di vendita emessa dal G.E. Dott. Sandulli in data 25.06.2025, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n.18/2023 R.G.E.;

AVVISA

che il giorno **19 FEBBRAIO 2026 alle ore 9.30, presso il TRIBUNALE DI CASSINO**, in Cassino, Sede di Via Tasso, aula designanda, si procederà **alla VENDITA SENZA INCANTO**

Del seguente bene immobile di seguito indicato:

LOTTO UNICO

Fabbricato rurale sito in Pastena (FR), Via Cavatelle. Lo stesso è composto da due piani fuori terra e un piano sottotetto (piano secondo) con antistante corte senza recinzione. Dista dal centro del Comune di Pastena circa 3,5 Km.

L'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Pastena al foglio 3, particella 384, Contrada Cavatelle n. snc, piano T-1-2, cat. A/3, classe 6, vani 9,5, superficie catastale Totale 360 mq., Totale escluse aree scoperte 317 m.q., Rendita euro 441,57 ed in catasto terreni al foglio 3 particella 384, ente urbano, are 08 ca 03. Nella ditta catastale, in catasto terreni risulta il Comune di Pastena quale concedente fino al 29.01.1996 (non risultando invece ciò in catasto fabbricati) e il debitore esecutato come livellario.

Il bene non risulta regolare per la Legge n.47/85 e non risulta agibile. Il c.t.u. nella relazione di stima riferisce che non sussiste corrispondenza catastale e le difformità riscontrate, insistono sulla parte di fabbricato che non risulta essere urbanisticamente legittima. Per lo stesso sono state rilasciate tre concessioni edilizie, la prima il 26/05/1988 prot. N.824 (avente per oggetto l'intervento edilizio relativo a ristrutturazione e costruzione di portico), la seconda il 7/11/1990 prot. N.4660 (avente ad

oggetto l'intervento edilizio in variante alla prima concessione e relativo a ristrutturazione, ampliamento e costruzione di porticato) e la terza il 2/06/1994 prot. N.1796 (avente per oggetto l'intervento edilizio relativo alla chiusura in parte di un porticato). Il perito stimatore ritiene che il fabbricato risulta parzialmente abusivo in quanto non è emerso nessun titolo abilitativo che legittimi la parte di fabbricato (104 mq) realizzata prima del 1988 ma anche per i successivi interventi edilizi sopra indicati che non potevano essere concessi. Essendo quindi gli abusi insanabili si precisa che il prezzo base d'asta indicato è al netto dei costi di demolizione degli abusi (come dettagliatamente indicato a pag. 13 e seguenti della relazione tecnica alle quali si rimanda).

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

Prezzo base d'asta ribassato euro 23.200,00 (ventitremiladuecento/00).

Rilanci euro 500,00 (cinquecento/00).

L'immobile in vendita risulta descritto dettagliatamente nella relazione dell'esperto stimatore, in atti, alla quale si fa espresso rinvio anche relativamente ad oneri o pesi gravanti sui beni.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

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. 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 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.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso, la relazione di stima comprensiva dei relativi allegati e l'ordinanza di vendita saranno consultabili sul sito www.astegiudiziarie.it, e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Gli immobili sono visionabili, previo appuntamento con il custode e professionista delegato Avv. Roberta Petrillo con studio in Formia alla Via Rubino n.76 (tel. 0771772119) ove sarà possibile acquisire tutte le informazioni necessarie.

Formia, Cassino 13 novembre 2025

Avv. Roberta Petrillo