



**TRIBUNALE DI CASSINO  
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT. Lorenzo SANDULLI**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. N. 30/2018  
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. GIANCARLO BENDINELLI TEL. 338/3174661- MAIL  
AVVOCATO.GBENDINELLI@MAIL.COM**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**TERZO ESPERIMENTO**

**L'Avv. Giancarlo Bendinelli nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con provvedimento del 18/05/2018.**

**AVVISA CHE**

presso il Tribunale di Cassino, con il Gestore della vendita Società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e tramite il suo portale [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) **il giorno 13 GIUGNO 2024, dalle ore 10:30**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dei seguenti beni:

**LOTTO 1** Descrizione: Terreno edificabile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc. Il terreno di cui al lotto 1 è situato in zona collinare del Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc. Esso risulta incolto e prevalentemente in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea e circa sette piante di ulivo (vedi Foto 1 e 2 in Appendice A1 -Lotto 1), non risulta interamente delimitato ed i tratti di recinzione presenti sono costituiti da paletti di vario tipo e rete a maglie metalliche. Il terreno ha una estensione pari ad are 6 e centiare 40 (mq. 640). Il terreno Particella 378 confina con Via Randaccio, Particelle 1150, 993 e 379, come si evince dall'estratto di mappa. Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 378 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Il fondo risulta libero e nella piena disponibilità dell'esecutato, mentre risultano "formalità pregiudizievoli" sui beni immobili citati.

**al valore d'asta di euro 12.800,00 (dodicimilaottocento/00)**

**offerta minima euro 12.000,00 (dodicimila/00)**

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

**LOTTO 2** Descrizione del compendio immobiliare: Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc, piano S1. Il lotto 2 è costituito da una porzione di fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A2 -Lotto 2). Tale porzione, avente superficie calpestabile di circa 170,00 mq, è posta al piano seminterrato ed è destinata a parcheggio e portico (vedi Foto 5, 6, 7 e 8 in Appendice A2 -Lotto 2). Il bene lotto 2 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 2 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dell'esecutato. Non risultano contratti di locazione in essere per il presente bene. Il presente bene è parte di un fabbricato avente quattro piani fuori terra ed un piano primo seminterrato. Dall'elaborato planimetrico agli

atti catastali è risultato comune, ai sub 2,6,7,8 e 9, il vano scala distinto con il sub 3 e la corte distinta con il sub 1. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile e non sono presenti vincoli od oneri condominiali. La zona in cui è ubicato il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, risulta ricadere in zona "B" -sottozona B2- completamento e ristrutturazione edilizia.

Corrispondenza catastale: Il bene lotto 2 è in corso di costruzione per cui non è presente la relativa planimetria presso gli atti catastali. Ad ultimazione lavori bisogna provvedere alla redazione ed alla presentazione della planimetria del presente bene. Risulta libero e nella piena disponibilità dell'esecutato.

**Al valore d'asta di euro 49.960,00 (quarantanovemilanovecentossanta/00)**

**offerta minima euro 38.400,00 (trentottomilaquaranta/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **euro mille (mille/00)**

**LOTTO 3** Descrizione del compendio immobiliare: Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc, piano T. Il lotto 3 è costituito da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A3 -Lotto 3). Tale appartamento è ancora in corso di costruzione, esso è mancante di tutti gli impianti e di tutte le opere di rifinitura. E' composto da 9 vani aventi una superficie netta totale di mq 164,14 e lorda mq 190,80, più 5 balconi aventi una superficie calpestabile pari a mq 40,37 (vedi Foto 5, 6, 7, 8, 9 e 10) Il bene lotto 3 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 9 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dell'esecutato. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La presente unità immobiliare è attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 part. 379 sub 9 (Allegato 15), derivante dalla fusione dei subalterni 4 e 5. Si rileva che è stato necessario eseguire l'aggiornamento catastale degli ex subalterni 4 e 5 in quanto la precedente planimetria del sub 4, presente agli atti del catasto, non è risultata conforme allo stato attuale. Il CTU in sede di sopralluogo ha riscontrato una fusione e una diversa distribuzione interna degli ex subb 4 e 5. Pertanto, sono state apportate le necessarie variazioni catastali per Fusione e Diversa distribuzione interna dei subb 4 e 5, originando in tal modo il subalterno 9. Con la suddetta pratica di variazione catastale è stata aggiornata la planimetria in atti. La presente unità immobiliare identificata attualmente con il subalterno 9 risulta quella riportata nel pignoramento con l'identificativo del Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al foglio 34 part. 379 sub 4 e 5. Il presente bene è parte di un fabbricato avente quattro piani fuori terra ed un piano primo seminterrato. Dall'elaborato planimetrico agli atti catastali è risultato comune, ai sub 2,6,7,8 e 9, il vano scala distinto con il sub 3 e la corte distinta con il sub 1. Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, di usi civici, di censo e di livello gravanti sul bene oggetto di pignoramento. Il bene risulta nella disponibilità dell'esecutato e sono presenti formalità pregiudizievoli. La zona in cui è ubicato il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, risulta ricadere in zona "B" -sottozona B2- completamento e ristrutturazione edilizia. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

**al valore d'asta di euro 86.400 (ottantaseiquattrocento/00)**

**offerta minima euro 81.000,00 (ottantunomila/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **euro 2000,00 (duemila/00)**

**LOTTO 4** Descrizione: Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc, piano 1. Il lotto 4 è costituito da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A4 - Lotto 4). Tale appartamento è ancora in corso di costruzione, esso è mancante di tutte le opere di rifinitura ma è dotato di impianti. È composto da 9 vani aventi una superficie netta totale di mq 158,74 e lorda mq 185,39, più 5 balconi e un portico aventi una superficie calpestabile complessiva pari a mq 44,74 (vedi Foto 5, 6, 7 e 8) Il bene lotto 4 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 6 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dell'esecutato. Appartiene all'esecutato. Confini: Il bene lotto 4 confina con il vano scala sub 3 e con affaccio su corte comune sub 1 e Particella 378, come si evince dall'estratto di mappa (Allegato 4) e dall'elaborato planimetrico (Allegato 7) di cui alla CTU. Corrispondenza catastale: La presente unità immobiliare è in corso di costruzione per cui non è presente la relativa planimetria presso gli atti catastali. Ad ultimazione lavori bisogna provvedere alla redazione ed alla presentazione della planimetria del presente bene. Patti: Non risultano contratti di locazione in essere per il presente bene. Il bene presenta delle formalità pregiudizievoli (ipoteca). La zona in cui è ubicato il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, risulta ricadere in zona "B" -sottozona B2-completamento e ristrutturazione edilizia. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Non sono presenti vincoli condominiali.

**al valore d'asta di euro 94.720,00**

**offerta minima euro 88.800,00 (ottantottomilaottocento/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **euro 2000,00 (duemila/00)**

**LOTTO 5:** Descrizione: Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc, piano 2.

Il lotto 5 è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A5 -Lotto 5). Tale appartamento è ancora in corso di costruzione, esso è mancante di tutte le opere di rifinitura ma è dotato di impianti. E' composto da 9 vani aventi una superficie netta totale di mq 158,74 e lorda mq 185,39, più 5 balconi e un portico aventi una superficie calpestabile complessiva pari a mq 44,74 (vedi Foto 5, 6, 7, 8, 9 e 10) Il bene lotto 5 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 7 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dell'esecutato. Il bene lotto 5 confina con il vano scala sub 3 e con affaccio su corte comune sub 1 e Particella 378, come si evince dall'estratto di mappa (Allegato 4) e dall'elaborato planimetrico (Allegato 7). I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Non risultano contratti di locazione in essere per il presente bene. Il presente bene è parte di un fabbricato avente quattro piani fuori

terra ed un piano primo seminterrato. Dall'elaborato planimetrico agli atti catastali è risultato comune, ai sub 2,6,7,8 e 9, il vano scala distinto con il sub 3 e la corte distinta con il sub 1. Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, di usi civici, di censo e di livello gravanti sul bene oggetto di pignoramento. Il bene risulta nella disponibilità dell'esecutato e presenta delle formalità pregiudizievoli (ipoteca volontaria). La zona in cui è ubicato il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, risulta ricadere in zona "B" -sottozona B2- completamento e ristrutturazione edilizia. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**al valore d'asta di euro 94.720,00**

**offerta minima euro 88.800,00**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **euro 2000,00 (duemila/00)**

**LOTTO 6** Descrizione: Soffitta ubicata a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc, piano 3. Il lotto 6 è costituito da una soffitta (sottotetto ispezionabile) posta al piano terzo di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A6 -Lotto 6). Tale soffitta ha una superficie netta di mq 211,00 e lorda di mq 247,16 ed altezza variabile da 0,00 ml a 2,00 ml (vedi Foto 5 e 6). Il bene lotto 6 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 8 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dell'esecutato. Il bene lotto 6 confina con il vano scala sub 3 e con affaccio su corte comune sub 1, come si evince dall'estratto di mappa (Allegato 4) e dall'elaborato planimetrico (Allegato 7). I titolari catastali corrispondono a quelli reali e non risultano contratti di locazione in essere per il presente bene. Il presente bene è parte di un fabbricato avente quattro piani fuori terra ed un piano primo seminterrato. Dall'elaborato planimetrico agli atti catastali è risultato comune, ai sub 2,6,7,8 e 9, il vano scala distinto con il sub 3 e la corte distinta con il sub 1. Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, di usi civici, di censo e di livello gravanti sul bene oggetto di pignoramento e risulta nella disponibilità dell'esecutato. Sono presenti formalità pregiudizievoli (ipoteca volontaria). La zona in cui è ubicato il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, risulta ricadere in zona "B" -sottozona B2- completamento e ristrutturazione edilizia. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**al valore d'asta di euro 32.000,00**

**offerta minima euro 30.000,00 (trentamila/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **euro 1000,00 (mille/00)**

#### **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

## [A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;

- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente oppure il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; le offerte depositate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili;

- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

*“Art. 12 - Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati.*

*L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*

*a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*

*b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*

*c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*

*d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*

*e) la descrizione del bene;*

*f) l'indicazione del referente della procedura;*

*g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*

*h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*

*i) l'importo versato a titolo di cauzione;*

*l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*

*m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*

*n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*

*o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. [...] Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### *Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta.*

1. [...].

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### *Art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica.*

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

*Art. 15 - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.*

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente”.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente:  
[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) .

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Cassino;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN - o codice simile - composto da 30 caratteri alfanumerici, devono essere indicati solo i numeri, l'uno di seguito all'altro, e non le lettere, i caratteri speciali o i trattini);

g) gli indirizzi previsti agli commi 4 o 5 dell'art. 12 sopra citato e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decriptata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.



- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente unico avente IBAN n. IT39L0898774370000000000446 (conto asta), acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Terra di Lavoro San Vincenzo de' Paoli, Agenzia di Cassino, via Lombardia n. 70 (tel. 0776/21676), con causale "Asta per procedura esecutiva"; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare versata sul conto già al momento del deposito della offerta stessa ed essere di importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno all'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte

valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo che viene stabilito 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; il tutto da inserirsi nell'avviso di vendita a pena di inefficacia. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 60 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:** nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva

alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9. **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**  
il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

10. **ULTERIORI CONDIZIONI:**

10.1. 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 presentare un'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;

10.2. 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](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;

10.3. agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 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;

10.4. 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;

10.5. ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

10.6. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI.**

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della

procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Aquino, 25/01/2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Giancarlo Bendinelli