TRIBUNALE DI CASSINO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. Lorenzo Sandulli
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. N. 180/2006
CUSTODE GIUDIZIARIO IVG DI ROMA
TEL. 0683751500 MAIL PVP@VISITEIVGROMA.IT

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

VI ESPERIMENTO

L'IVG di Roma srl, nominato Professionista Delegato dal Tribunale con provvedimento del 23/4/2025

AVVISA CHE

Presso la sede dell'IVG di Roma, sito a Roma (RM), in Via Zoe Fontana n. 3, con il Gestore della vendita la Società Astelegale.net spa e tramite il suo portale www.spazioaste.it **il giorno 18/1/2027 alle ore 10:00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dei seguenti beni:

LOTTO 1

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su lotto di terreno urbano, esteso 850 mq, con sovrastante struttura in cemento armato, formata dal piano terra, 1°, 2°, 3°; ubicata nel comune di Sora (FR), in via Buonconsiglio al bivio con la statale Marsicana.

La costruzione è attualmente costituita dallo scheletro della struttura in cemento armato ed in parte dalla tamponatura dei muri esterni al piano terra ed in minima parte al piano primo.

La struttura è stata autorizzata solo in parte per il piano terra e primo, in base alla licenza edilizia rilasciata dal comune di Sora in data 19/10/1974, n. 70, la quale, in base a diverse restrizioni e prescrizioni, prevedeva al piano terra la costruzione di due vani negozi, vano scala, centrale termica e porticato, ed al piano primo, appartamento per uso abitativo, con copertura a tetto, mentre la maggiore superficie coperta al piano terra e primo e tutta la restante parte del secondo e terzo piano, è stato edificato con abuso edilizio; per le difformità e per i volumi completamente abusivi è stata presentata domanda di condono edilizio in data 31/12/1986, prot. n 39302, pratica n. 3285, non ancora definita, con destinazione d'uso per uffici.

La pratica di condono edilizio può essere definita positivamente. La superficie coperta del fabbricato è uguale per ogni piano, mentre differiscono solo le altezze utili dei singoli piani; il piano terra ha in parte altezza di 4,85 m ed in parte di 3,40 m, mentre l'altezza del piano primo è di 2,78 m, del piano secondo 2,90 m, del piano terzo di 2,78 m. La superficie lorda di ogni piano è pari a 264 mq, e quella dei balconi di 81,22 mq.

Il lotto confina con strada comunale del Buonconsiglio, eredi *********, *******, salvo altri;

Censito nel catasto terreni del comune di Sora al foglio 23, particella 409, seminativo arb. di 1° classe, are 08,50, RD € 10,10, RA € 7,46 ed al catasto urbano, foglio 23, particella 409, zona censuaria 1, fabbricato in corso di costruzione, strada statale Marsicana, piano T-1-2-3.

Il fabbricato ha la pianta a forma di un trapezio rettangolo con la seguente consistenza: mq 1050 mq per la superficie coperta; mq 237.96 per la superficie dei balconi.

Formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 22/03/1997 - Registro Particolare 460 Registro Generale 5124 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Repertorio 76/97 del 07/03/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

ISCRIZIONE del 09/08/1997 - Registro Particolare 1274 Registro Generale 14945 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 950 del 29/05/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 17549 Registro Generale 27920 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 4921/2006 del 19/10/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 130 del 07/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI);

2. Trascrizione n. 10359 del 12/07/2023.

Rettifica a TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 10359 Registro Generale 13953 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 4921 del 19/10/2006.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: non risultano formalità pregiudizievoli non cancellabili.

Stato di occupazione: libero.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

al valore d'asta di Euro 101.292,44 (centounomiladuecentonovantaduemila/44)
offerta minima Euro 75.969,33 (settantacinquemilanoventosessantanove/33)
In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 2.000,00 (duemila/00)

LOTTO 2

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su lotto di terreno urbano, esteso circa 285 mq., con sovrastante fabbricato di tre piani, per uso attività deposito e/o commerciali al piano terra e per palestra ginnica, non in attività, al primo e secondo piano, sito in Sora (FR), in via Marsicana. Fra il piano terra e le fondazioni c'è un'intercapedine di circa 2 m. Il fabbricato ha forma quasi rettangolare e ha le dimensioni di 20,00 e 20,40 m di lunghezza, mentre 7,55 m di larghezza da un lato e di 8,20 m dall'altro per una superficie coperta di 159,00 mq; il piano terra ha altezza di 3,95 m e risulta accatastato come deposito, il piano primo e secondo hanno una altezza rispettivamente di 2,96 m e di 2,90 m, risultano accatastati per uso palestra. Gli spazi del piano terra risultano formati dal corpo scala, da un vano deposito e da un vano con caratteristiche commerciali. L'intero fabbricato è in pessimo stato di conservazione; sono presenti crolli parziali dell'area di copertura.

Il fabbricato è stato costruito in difformità alla licenza edilizia n. 1061 del 31/08/1968, tre piani ad uso abitazione. In data 31/12/1986, prot. n. 39303, pratica n. 3286 del registro generale è stata presentata la domanda di condono edilizio, per difformità e cambio di destinazione d'uso, ancora non definita.

Il lotto confina con ******** a due lati, strada statale Marsicana, condominio Iacovone, salvo altri.

Censito nel catasto urbano del comune di Sora al foglio 22, particella 460 sub 2, categoria C/2, classe 10, consistenza 126 mq, rendita € 774,38, strada statale Marsicana, piano terra; particella 460 sub 3, categoria D/6, rendita € 1.652,66, strada statale Marsicana, piano 1; particella 460 sub 4, categoria D/6, rendita € 1.652,66, strada statale Marsicana, piano 2.

L'intero fabbricato è in uno stato di incuria e di abbandono, è utilizzato solo come deposito alla rinfusa di attrezzature vecchie; ha subito gravi danni per infiltrazioni di acque piovane dal terrazzo, gli intonaci sono ammalorati e necessitano di riparazione, l'intero fabbricato necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria. Una porzione della copertura risulta parzialmente crollata. Il tutto in pessimo stato di conservazione.

Tutti gli ambienti del piano terra e primo sono ingombri da materiali vari e rifiuti.

La consistenza dell'intero fabbricato, composto dalle tre unità immobiliari è di 370,56 mq per la superficie utile netta dei 3 piani, di 47,40 mq di superficie dei balconi, oltre il vano scala.

Formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 22/03/1997 - Registro Particolare 460 Registro Generale 5124 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Repertorio 76/97 del 07/03/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

ISCRIZIONE del 09/08/1997 - Registro Particolare 1274 Registro Generale 14945 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 950 del 29/05/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 17549 Registro Generale 27920 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 4921/2006 del 19/10/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 130 del 07/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI);

2. Trascrizione n. 10359 del 12/07/2023.

Rettifica a TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 10359 Registro Generale 13953 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 4921 del 19/10/2006.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: non risultano formalità pregiudizievoli non cancellabili.

Stato di occupazione: libero.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

al valore d'asta di Euro 87.327,37 (ottantasettemilatrecentoventisette/37)
offerta minima Euro 65.495,53 (sessantacinquemilaquattrocentonovantacinque/53)
In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 1.000,00 (mille/00)

LOTTO 3

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su terreno sito in Sora, in zona agricola, di mq 1124 con sovrastante struttura in cemento armato composta dal piano terra, primo e secondo di mq. complessivi 683,25 (mq 227,5 per piano), oltre mq 157,84 di balconi (mq 72,92 per piano).

Identificato al catasto urbano del comune di Sora al Foglio 13 Part. 292 sub 2, cat. F3 fabbricato in corso di costruzione, piano terra; Part. 292 sub 3, fabbricato in corso di costruzione, piano primo; Part. 292 sub 4, fabbricato in corso di costruzione, piano secondo;

Confina con strada comunale Campopiano, strada provinciale per Pescosolido, Part. 272, Part. 1367, Part. 1342, Part. 291, salvo altri.

Il lotto di terreno ricade in zona agricola secondo le destinazioni del PRG del comune ed è sottoposto al rispetto del vincolo stradale. La struttura in cemento armato è stata realizzata nel 1974 (Dichiarazione del

proprietario, accertamento dei vigili 6/1/1984), senza licenza edilizia. Risulta presentata domanda di condono edilizio in data 31/12/1986, protocollo n. 39301, pratica n. 3284 del reg. Gen. presso il comune di Sora, non ancora definita, per uso agricolo, per la conduzione dei terreni. È stato pagato un importo di L. 205.000 per oblazione e calcolato per L. 549.000; superficie dichiarata da condonare di 438,84 mq ed il volume di 1316,58 mc. Per definire la pratica di condono edilizio, sia per la documentazione tecnica (rilievo, elaborati grafici di completamento ed ulteriori adempimenti), che per la maggiore superficie da condonare, si prevede un costo di € 12.000,00. Sul punto l'esperto stimatore precisa che: "*Per quanto attiene le pratiche di condono del lotto n. 1, n. 3 e n. 4 nelle quali le costruzioni sono strutture a rustico in cemento armato senza tamponatura (ci sono solo in parte al lotto n. 1 al piano terra e primo), la circolare del 30/07/1985 n. 3356/25 del Ministero dei Lavori Pubblici al punto 3.4, precisazioni relative all'art. 31 della legge 47/85, precisa che possono essere condonate le "opere ultimate a rustico", ove si intende l'intelaiatura in cemento armato con le tamponature perimetrali e/o che possa intendersi ultimato un edificio privo di tamponature quando le chiusure estere siano previste con strutture prefabbricate da applicare al telaio (pareti vetrate o infissi che chiudono le aperture del telaio). Ovvero la costruzione a rustico formata dalle pareti perimetrali e dalla copertura deve individuare il volume dell'edificio. Pertanto in base a tali considerazioni le strutture del lotto 1, 3, 4 non sarebbero condonabili, in quanto prive di tamponatura, ma il comune di Sora ha dato una interpretazione meno restrittiva e più ampia della legge, dando la possibilità di condonare anche le strutture prive di tamponature, purché rispettino le condizioni di carattere statico."*

Vista la domanda di condono edilizio volta alla regolarizzazione del fabbricato incorso di costruzione quale immobile a destinazione rurale per la conduzione dei terreni, ove sussistano i requisiti soggettivi e le qualità dell'immobile, di cui alla predetta domanda di condono non ancora definita, alla vendita potranno essere applicate le disposizioni - relative al trasferimento degli immobili a destinazione rurale - di cui alla L. 133/1994 che ha convertito il D.L. 557/1993 (in tema di agevolazioni fiscali) nonché quelle relative alla L. R. Lazio 38/1999.

Formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 22/03/1997 - Registro Particolare 460 Registro Generale 5124 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Repertorio 76/97 del 07/03/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

ISCRIZIONE del 09/08/1997 - Registro Particolare 1274 Registro Generale 14945 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 950 del 29/05/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 17549 Registro Generale 27920 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 4921/2006 del 19/10/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 130 del 07/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI);

2. Trascrizione n. 10359 del 12/07/2023.

Rettifica a TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 10359 Registro Generale 13953 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 4921 del 19/10/2006.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: non risultano formalità pregiudizievoli non cancellabili.

Stato di occupazione: libero.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

al valore d'asta di Euro 9.797,63 (novemilasettencentonovantasette/63)
offerta minima Euro 7.348,22 (settemilatrecentoquarantotto/22)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 500,00 (cinquecento/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 e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame e per la vendita**; qualora la data finale per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno non festivo immediatamente precedente;

• 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

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 centoventi (120) 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 similare - 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 dall'art. 12, commi 4 o 5 sopra citati 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, intestato al Tribunale di Cassino – Conto Asta, 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" (senza ulteriori

specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto; qualora il giorno precedente alla vendita sia festivo, la cauzione dovrà risultare accreditata sul contro entro il giorno non festivo immediatamente precedente.

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 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 in un giorno festivo 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 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

Per l'emissione del decreto di trasferimento, nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare sui conti della procedura un anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (si ribadisce che tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto), nonché produrre al Custode-delegato visure ipocatastali aggiornate.

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. 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 (del PVP, dei gestori della pubblicità e del Tribunale di Cassino); 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;

10.2. 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;

10.3. 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;

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

10.5. 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 120 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. 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.

[C] ULTERIORI AVVISI ED INFORMAZIONI

1. In base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
2. in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
3. Si informano gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario-delegato alla vendita e al gestore della vendita.

Cassino/Roma il 21/10/2026

Il Professionista Delegato
IVG di Roma