

## TRIBUNALE DI CASSINO

### AVVISO DI VENDITA

AI SENSI DELL'ART. 570 E SEG. C.P.C.  
PROC. ESEC. N. 179/2017 R.G.E.  
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -  
G.E. DOTT. LORENZO SANDULLI

#### II ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Maria Barbara Gradini**, con studio in Cassino (FR), Corso della Repubblica n. 176, nominato professionista delegato per le operazioni di vendita, in base all'art. 569 e 591 bis c.p.c. della consistenza immobiliare di seguito descritta, giusta ordinanza di vendita emessa dal G.E. Dott. Lorenzo Sandulli in data 08.01.2025 nella procedura di espropriazione immobiliare n. 179/2017 RGE,

#### AVVISA

ai sensi dell'art. 569 e seg. c.p.c. con espressa avvertenza che tutte le attività previste dagli art. 570 c.p.c. e seguenti saranno svolte dal professionista delegato, che **il giorno 25.09.2025 alle ore 09:30 davanti al sottoscritto professionista delegato, presso il Tribunale di Cassino, Sezione Distaccata di Via Tasso, aula designanda, si procederà alla**

#### VENDITA SENZA INCANTO

Dei seguenti beni immobili di seguito descritto:

#### LOTTO UNICO

(Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2 L'immobile è situato nella periferia del Comune di Santi Cosma e Damiano (LT) a qualche centinaia di metri di distanza dal fiume Garigliano, che è confine fra Lazio e Campania (Comune di Sessa Aurunca). Attualmente alla costruzione si accede, dalla strada, in parte asfaltata, che era la sede del percorso dell'ex ferrovia Sparanise-Gaeta. Tutto l'immobile si presenta in stato di abbandono e alcune parti murarie sono degradate, come le tinteggiature e alcuni intonaci. I beni in questione si trovano ad una distanza (in linea d'aria) di circa 800m dalla Centrale Nucleare del Garigliano (ubicata nel comune di Sessa Aurunca CE). In Catasto, il bene risulta di categoria A/4 di 5.5 vani con una superficie catastale di 184mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 370, Sub. 1-2, Zc. 1, Categoria A4, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Nel complesso la planimetria risulta capace di descrivere l'edificio e permette di individuare tutti gli ambienti. In particolare, si precisa che dovrà essere ripristinato il muro divisorio a suo tempo esistente a piano terra, tra il locale, così come riportato nella planimetria catastale, fra bagno e altro piccolo vano (piccolo vano che comunica con la cucina). - Per quanto concerne l'assentito si è fatto riferimento alla concessione edilizia in sanatoria. • Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta) e Via Vignale Il terreno è piano ed è incolto, non ha pregi rilevanti a meno di un pozzo sito a ridosso del bene n°1. Si trova fra due strade, via ex ferrovia Sparanise-Gaeta, ora via Selva cimino e via Vignale o prosecuzione di via Vignale. A poche centinaia di metri di distanza vi è il fiume Garigliano, che è il confine fra Lazio e Campania

(Comune di Sessa Aurunca), oltre alla Ex centrale nucleare del Garigliano. Il terreno è recintato (anche se è cadente). In catasto è censito al Foglio 72 mappale 262 Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 262, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**al valore d'asta di Euro 20.000,00 (EURO ventimila/00)**

**offerta minima Euro 15.000,00 (EURO quindicimila/00)**

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

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

Detto immobile in vendita risulta più dettagliatamente descritto nella certificazione notarile e nella relazione dell'esperto estimatore, versate in atti, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**Modalità per la partecipazione alla vendita senza incanto e con incanto.**

**Per la partecipazione e lo svolgimento dell'esperimento di vendita gli offerenti e le parti dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:**

1. che 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. che 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](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;

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 oltre alla pubblicità prevista per legge, sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- l'avviso di vendita, la relazione di stima, comprensiva di foto e planimetrie e l'ordinanza di vendita saranno pubblicati sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

L'immobile è visionabile previo appuntamento con il custode e professionista delegato Avv. Maria Barbara Gradini.

Per maggiori informazioni:

**Custode e Professionista delegato alla vendita:** Avv. Maria Barbara Gradini, con studio in Cassino (FR), Corso della Repubblica n. 176 - Cell. 342/8626908 - Orari e giorni di ricevimento: martedì e giovedì dalle ore 10:00 alle ore 12:30 e dalle ore 16:00 alle ore 19:00

**Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Cassino, Sede Distaccata di Via Tasso:** secondo piano, dal lunedì al venerdì orario 9:00/12:00 [www.tribunalecassino.it](http://www.tribunalecassino.it)

**Aste Giudiziarie Inlinea s.r.l.:** sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) posta elettronica [infovendite@astegiudiziarie.it](mailto:infovendite@astegiudiziarie.it) numero verde 848582031

Cassino, li 26.06.2025

Avv. Maria Barbara Gradini