

Con ordinanza del 12.03.2025 del G.E. è stata disposta la vendita senza incanto del seguente immobile:

**Lotto unico:** Appartamento sito nel Comune di Sora (Fr), in via S. Giorgio snc, zona extra urbana. Ubicato al Piano Terra, di un edificio a 2 livelli in muratura. Si compone di ingresso, cucina, due camere, disimpegno e bagno. La planimetria dell'immobile, redatta in base al rilievo eseguito in loco, è allegata alla relazione del C.T.U.. Gli ambienti sono di discrete dimensioni, ben distribuiti e discretamente illuminati, fatto salvo l'ambiente cucina la cui apertura finestrata è murata ma dovrà essere realizzata come "luce" ai sensi del C.C. art 901. L'unità immobiliare non è interclusa, l'accesso alla strada pubblica, via San Giorgio, è derivato da un percorso pedonale. L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti su tre fronti, nord, sud ed ovest. Il fronte ad est è posto in aderenza ad altro fabbricato. La superficie netta è pari a circa mq 54,00, la superficie commerciale è pari a circa mq 71,00; l'altezza interna è pari a circa 270 cm. All'atto del sopralluogo il bene è apparso in fase di ristrutturazione e in condizioni di avanzato degrado. Il pavimento ed i rivestimenti sono in ceramica / gres di forma rettangolare e dimensioni medie; le pareti intonacate; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, protetti da persiane in legno; gli infissi interni, ove presenti, sono in legno tamburato. Gli impianti elettrico, termoidraulico ed idrico sanitario, ove presenti sono del tipo civile sottotraccia, Incompleti in quanto non ultimati. Privo di generatore, elementi radianti e sanitari. Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture appare nello standard della zona. Lo stato di conservazione e di manutenzione appare pessimo. L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona extraurbana, con scarsa presenza di servizi primari e secondari. Realizzato anteriormente al 1942 (rif. Relazione Tecnica allegata alla DIA) è stato oggetto di intervento di Ristrutturazione a seguito di D.I.A. del 21.07.2005 Prot. n.30683 Pos. 338/2005. Privo di collaudo statico sismico. Necessita di verifica strutturale. Censito in catasto Fabbricati al Fg.n.35, Part.n.41, Sub. 2, Zc.2, Classe 2, Cat. A/3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari ad 1/1. Immobile libero.

La vendita senza incanto avrà luogo avanti all'Avv. Sonia Iaconelli, professionista delegato e custode, presso il Tribunale di Cassino, Sede Distaccata di Via Tasso, piano 2, aula designanda, il giorno 16.10.2025 ore 9,30.

Prezzo base per il lotto unico € 10.400,00, offerta minima € 7.800,00, l'offerta in aumento nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c., non potrà essere inferiore a € 500,00.

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo

base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cassino, in Via Tasso, Piano II, entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta, a cura del cancelliere ricevente, dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - dovrà essere apposta sulla busta.

2. Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **120 giorni dalla aggiudicazione**.

3. *(Pagamento rateale) In presenza di particolari circostanze*

4. **L'offerta dovrà contenere:**

a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato 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 POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD ¼ (E' QUINDI VALIDA L'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 del punto 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. 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. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

**7. 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 ESECUCIONI IMMOBILIARI, da depositarsi in Cancelleria; per l'emissione del decreto di trasferimento, nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare, in Cancelleria, un anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo assegno circolare n.t. intestato alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari seguito dal numero della procedura; tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto;

8. 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. 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.** 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 dal c.t.u. e disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet ([www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalecassino.it](http://www.tribunalecassino.it)); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**11.** Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti.

**12.** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e 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.** Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

**14.** Per tutto quanto qui e nell'ordinanza di vendita non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si avvisa che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di cui al primo comma dell'art. 591 bis c.p.c..

Si rende noto che l'originale del fascicolo d'ufficio si trova presso lo studio dell'Avv. Sonia Iaconelli, professionista delegato e custode, in Cassino (Fr), Corso della Repubblica, n. 136 (tel. - fax



0776-329011) ed è visionabile negli orari di studio dal lunedì al venerdì dalle ore 16.00 alle ore 19.30 previo appuntamento telefonico. I soggetti legittimati possono estrarne copia e richiedere al custode il rilascio di copie autentiche.

Si avvisa che la relazione di stima dei beni su descritti è disponibile sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e che maggiori informazioni, anche relative alle generalità dei debitori, possono essere fornite dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cassino a chiunque vi abbia interesse.

Cassino, 21.07.2025

***Il professionista delegato  
Avv. Sonia Iaconelli***

