



**TRIBUNALE DI CASSINO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. DOTT. LORENZO SANDULLI

PROCEDURE ESECUTIVE R.G.E.I. N. 160/2004 + N. 203/2004 + N. 171/2014 + N. 3/2022 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Erminio Montanelli

TEL. 3381124132 MAIL erminio.montanelli@outlook.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

ESPERIMENTO DI VENDITA

L'Avv. Erminio Montanelli, nominato/confermato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza di vendita / delega del 16.04.2025

AVVISA CHE

il compendio pignorato, descritto come segue, sarà venduto **senza incanto, esclusa la modalità telematica**, dinanzi al medesimo professionista delegato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, il giorno **22 gennaio 2026**, ore 9.30 presso il Tribunale di Cassino, Sede Distaccata di Via Tasso, piano 2, aula da destinarsi; in particolare si procederà alla vendita senza incanto, esclusa la modalità telematica, dei seguenti beni:

*** * ***

LOTTO 2 – (ovvero “ex lotto 6” nella prima CTU predisposta dal Geom. Danilo Coletta nell’ambito della procedura n. 160/2004 R.G.E.I.).

Diritti pari alla piena proprietà per l’intero (1/1) su: Appartamento ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - VIA GUGLIELMO MARCONI, piano S2.

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano secondo sottostrada di un fabbricato residenziale sito nel Comune di San Vittore del Lazio (FR) in Via Guglielmo Marconi angolo Via S. Croce. Il fabbricato è posizionato in zona centrale del paese, raggiunto dai servizi pubblici locali, vicinissimo al centro sociale, burocratico e commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 8, Part. 685, Sub. 5, Cat. A7, superficie 143,47 mq.

Nota: con supplemento di perizia del 15.11.2023 il C.T.U., Geom. Danilo Coletta, in relazione all’immobile di cui al lotto n. 2, ha effettuato una valutazione di massima per gli interventi di riparazione dell’impianto fognario con la conseguente sanificazione dell’area. Al riguardo, le opere necessarie previste per la risoluzione del problema della perdita dei liquami sono le seguenti: - intervento di personale specializzato per lo svuotamento e pulizia della vasca interrata con rilascio di certificazione ed attestazione; - ispezione interna della vasca al fine di verificarne le condizioni di tenuta e strutturali; - accertata l’assenza di problemi strutturali, si dovrà procedere

all'impermeabilizzazione interna delle pareti perimetrali della vasca, al fine di evitare fuoriuscita di liquame; - installazione di un impianto di sollevamento all'interno della vasca, comprensivo di impianto elettrico dedicato; - posa in opera di tubazione di mandata, dall'impianto di pompaggio fino al raggiungimento del primo pozzetto utile della condotta fognaria comunale di Via S. Croce o Via G. Marconi; - preliminarmente all'esecuzione dei lavori, effettuare la richiesta di allaccio in pubblica fognatura all'Ente gestore delle reti fognarie, ed al Comune di San Vittore del Lazio per gli eventuali interventi su area pubblica. A completamento dei lavori, dovrà essere acquisito il relativo nulla osta allo scarico. Per la realizzazione degli interventi di cui sopra, il CTU ha stimato un costo di € 7.000,00 + IVA. Per il solo intervento di riparazione invece, senza procedere all'allaccio in pubblica fognatura, e comunque escludendo la presenza di problematiche di carattere strutturale della vasca, il consulente ha stimato un costo di circa € 3.000,00 + IVA.

Prezzo base per il lotto 2: Euro 18.400,00 (diciottomilaquattrocento//00); offerta minima Euro 13.800,00 (tredicimilaottocento//00). 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Con il presente avviso di vendita lo scrivente delegato precisa:

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. è consentito il pagamento rateale solo 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 ¼ (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)**;

d) l'assegno circolare non trasferibile, **di importo pari al 20% del prezzo offerto** a titolo di cauzione, intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI, seguito dal numero della procedura, da depositarsi in Cancelleria, **per un importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta.

e) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**

5. che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

6. che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente;

7. che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione (FATTA SALVA LA PREVISIONE DI PAGAMENTO RATEALE); resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve. L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione (ossia il prezzo indicato nel verbale di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI, da depositarsi in Cancelleria; per l'emissione del decreto di trasferimento, nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare in Cancelleria un anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari seguito dal numero della procedura; tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto;

8. che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

9. che in caso di più offerte valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

10. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Si farà riferimento, in particolare, all'elaborato peritale depositato dall'esperto e disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet (www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecassino.it); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

12. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;

13. che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del G.E., nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

14. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA, da porsi a carico dell'aggiudicatario;

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

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

* * *

Per ogni informazione relativa alla procedura, gli interessati possono prendere contatto con il professionista delegato Avv. Erminio Montanelli che riceve il martedì ed il giovedì dalle ore 16.30 alle ore 18.30 presso lo Studio in Cassino, Via Arigni n. 6, tel.fax 0776 21077.

FATTA AVVERTENZA

che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita, in tal caso il Professionista Delegato rimetterà senza indugio gli atti al G.E..

Cassino, 27.10.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Erminio Montanelli