

AVVISO DI VENDITA

Tribunale di Cassino – Esec. Imm. **202/18** - G.E. DR. Sandulli

Vendita delegata senza incanto innanzi al professionista incaricato Avv. Antonello Camastro del **06.11.25** ore 9,30 e sgg. - Tribunale di Cassino, Sez. Dist Via Tasso.

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 vendita.

Migliori informazioni presso il Custode Giudiziario Avv. Antonello Camastro, con studio in Sora, Via Vittorio Emanuele III, n.45 (lun – ven – 16,30 -19,30) – tel 0776/832283 o in cancelleria Esecuzioni Immobiliari e su www.astegiudiziarie.it, e www.tribunalecassino.it, siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal Custode Giudiziario e dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse

PREZZI BASE ED OFFERTE MINIME IN AUMENTO

LOTTO	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA	RILANCIO MINIMO
LOTTO 7	€ 6.400,00	€ 4.800,00	€ 500,00

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto n.7: Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 5, mq catastali 118

Per quanto concerne le caratteristiche generali: -la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto. -vi è l'ascensore ma non è funzionante. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due ripostigli, tre camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che :mancano molti cavi dell'impianto elettrico e diversi tubi. Ci sono inoltre tracce di infiltrazioni, con importanti distacchi di tinteggiatura e intonaco, alcuni infissi sono smontati, le velette sono tutte da sistemare e alcune porte, oltre ai sanitari, sono in pessimo stato (vedi foto da 175 a189); I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...). In particolare si fa notare come una sola finestra, nel lato a Sud è di diverso tipo. Si constata che la distribuzione interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto; pertanto si è proceduto alla variazione catastale e dunque sono variati: rendita catastale, superficie catastale e numero di vani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 89, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
TUTTI I BENI SONO LIBERI

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

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 POTRÀ 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 ESECUCIONI 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 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.

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Dalla CTU risulta: *"Così come dichiarato dal Comune si riporta: ..."l'area non risulta interessata da vincoli architettonici, paesaggistici, storici ecc... nè la stessa risulta essere gravata da usi civici. Per quanto attiene la certificazione di agibilità...non si rinviene nè il rilascio/deposito del certificato di agibilità nè istanza per il rilascio dello stesso".*

"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."

"Per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia n. 149 -anno 2001 Prot 5823/01 del 15/06/2001 per : "completamento del fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzati zona PEEEP Fornarelle (ex cooperativa 80)". Per quanto concerne la regolarità edilizia, vi sono due tipi di irregolarità: 1) a carattere condominiale, infatti sul terrazzo dell'edificio in questione vi è una struttura costituita da pannelli ecc ... (in particolare, ma non solo, sulla scala C), realizzata al fine di salvaguardare il terrazzo dalle precipitazioni meteoriche, ma non vi è autorizzazione (almeno per la parte sovrastante la scala C). La cosa viene ampiamente descritta dalle foto riportate nel fascicolo fotografico "esterni e luoghi comuni" (da foto XI a XVI). 2) relativa all'appartamento che stiamo valutando, vi è difformità tra quanto nel progetto trasmesso in data 06/04/2001(successivamente approvato) e quanto sul luogo; infatti si ricorda che il progetto assentito prevedeva non una tavola per ogni unità immobiliare ma un "piano tipo" e per tali ragioni si discosta dal realizzato. Ai fini della regolarità urbanistica si osserva, come ai sensi della normativa vigente, la realizzazione delle tramezzature interne, non sono rilevanti ai fini dell'abuso edilizio, ma sarebbe comunque opportuno produrre la nuova situazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo."

Sora – Cassino 01.09.2025

Avv. Antonello Camastro