



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

G.E. DOTT. Lorenzo Sandulli.

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. N.211/2017.

CUSTODE GIUDIZIARIO E DELEGATO ALLA VENDITA

AVV. PIERGIORGIO GENTILE

MAIL: AVV.PIERGIORGIOGENTILE@GMAIL.COM

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Con ordinanza di vendita del 17.09.2025, emessa dal Dott. Lorenzo Sandulli, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Cassino, è stata disposta la vendita, senza incanto ex art 570 ss. c.p.c con esclusione della modalità telematica, **in data 15.01.2026 alle ore 9,30** presso il Tribunale di Cassino, sede di Via Tasso, piano secondo, innanzi al professionista delegato Avv. Piergiorgio Gentile, con Studio in Cassino Via Tasso n.13, tel 339/7920043 mail:avv.piergiorgiogentile@gmail.com del seguente compendio pignorato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di fabbricato per civile abitazione con terreno, sito in Sora (FR) Via Baiolardo, censito al foglio n. 43, mappale 239, categoria a/4 consistenza 9 vani.

Immobile libero.

Prezzo base d'asta di Euro 30.000,00. (trentamila)

Offerta minima Euro 22.500,00 (ventiduemilacinquecento)

In caso di gara eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 500,00 (cinquecento)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Per la partecipazione e lo svolgimento dell'esperimento di vendita gli offerenti ed il professionista delegato dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

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 le ore 12 del giorno precedente la data della vendita.** Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che potrà 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- deve essere apposta sulla busta;

il termine di versamento del saldo prezzo, nonchè degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **120 giorni dalla aggiudicazione;**

(Pagamento rateale) in presenza di particolari circostanze.

L'offerta dovrà contenere:

1. 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 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

ASTE GIUDIZIARIE 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;

2. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
3. 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);
4. 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 e dal nome del debitore, 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;
5. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
6. 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.
7. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.
8. 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 del 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 10% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo assegno circolare n.t. intestato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, seguito dal numero della procedura; tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto;
9. 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.
10. 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 prima. 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.
11. 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 dal c.t.u. 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.

12. 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.

13. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni 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.

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

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

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato dal c.t.u. e disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecassino.it o presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Trib. di Cassino o presso il professionista delegato, avv. Piergiorgio Gentile con studio in Cassino, Via Tasso 13, dal lunedì al giovedì dalle ore 16:30 alle ore 17:30, previo appuntamento.

In ogni caso, si fa espresso rinvio all'ordinanza di vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Lorenzo Sandulli, in data 17.09.2025 che deve intendersi ivi integralmente trascritta.

Cassino, li 30.10.2025

Avv. Piergiorgio Gentile