

**TRIBUNALE di CASSINO**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO di VENDITA ex art. 570 e segg. c.p.c.**

***ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 162/2010 R.G.E.***

Il sottoscritto dott. Claudio Bianchi, dottore commercialista, con studio in Sora (Fr) via Bruno Buozzi 1, quale professionista delegato per le operazioni di vendita degli immobili pignorati oggetto della presente procedura

vista l'ordinanza di vendita del **11 febbraio 2026** emessa dal G.E. dott. Lorenzo Sandulli

visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che sono indette le operazioni di vendita dei cespiti pignorati nella procedura in epigrafe, di seguito descritti:

**Lotto unico.**

Piena proprietà (in ragione di 1/1) di unità immobiliare per civile abitazione al piano terra e primo compresa l'area di corte circostante il fabbricato, sita nel comune di Isola del Liri (Fr), Via Magnene n. 5 (lungo il torrente Magnene).

Identificato in catasto al foglio **17** part. **197**, cat. A/2, classe 3, vani 8,5, rendita catastale € 566,29. Classe Energetica: "E".

**Prezzo base: € 20.800,00 con offerta minima in aumento di € 500,00.**

Il prezzo di € 20.800,00 è al netto degli oneri di sanatoria stimati in € 18.775,58.

La vendita avverrà senza incanto, esclusa la modalità telematica, il giorno **28.5.2026** ore **09:30** presso la sede distaccata di via Tasso, II<sup>o</sup> piano, del Tribunale di Cassino.

La vendita avverrà secondo le modalità di seguito descritte.

1. 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 il numero o il 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. 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 all'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 (È QUINDI VALIDA L'OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)**;

d) l'assegno circolare non trasferibile, **di importo pari al 30% 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 30 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 30% 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;**

f) una fotocopia del documento di identità dell'offerente;

3. 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.

4. 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 l'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 dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

5. 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 dell'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.

6. Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **90 giorni dalla aggiudicazione**.

7. Il termine di 90 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 30% versato a titolo di cauzione (FATTA SALVA LA PREVISIONE di PAGAMENTO RATEALE IN PRESENZA di PARTICOLARI CIRCOSTANZE): 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 delle Esecuzioni Immobiliari seguito dal numero della procedura; tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto;

8. 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 dall'esperto e disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita, 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.

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

10. 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 ed a cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

11. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

12. Per tutto quanto sin qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e le disposizioni contenute nell'ordinanza di vendita.

Sora, 20.2.2026

Il Custode /Professionista Delegato  
Dott. Claudio Bianchi