

**AVV. SILVIA BALDUCCI**

04100 LATINA – VIALE XXI APRILE, 7  
Tel. e Fax 0773/662498 - 666503 - 695547  
PEC avvsilviabalducci@puntopec.it  
P.I. 02285270597 – C.F. BLD SLV 69P50D653U

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA**

E.I. N. 288/2014 RGE

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

**CAUZIONE: 20% prezzo offerto**

L'Avv. Silvia Balducci, C.F. BLDSL69P50D653U, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina nel procedimento n. 288/2014 R.G.E., a norma degli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

**che il giorno martedì 08 aprile 2025 alle ore 11:00** procederà presso il proprio studio sito in Latina al Viale XXI Aprile n 7, alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei seguenti beni immobili meglio descritti in ogni parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare ex art. 161 ter disp. att. c .p.c. e decreto del Ministro della Giustizia n. 32/2015.

I beni verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché, alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015” (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. Si rappresenta che i beni vengono posti in vendita dopo la dichiarazione giudiziale di decadenza dell'aggiudicataria dell'ultimo tentativo di vendita.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

### LOTTO UNICO

- Villa ubicata nel Comune di Sezze (LT) – al n.4 di traversa privata all'altezza del n.69 di Via Melogrosso e segnatamente: unita' residenziale costituita da un corpo principale (villa piano terra e primo), da un corpo aggiunto (dependance piano terra e interrato), da un corpo secondario (garage e/o taverna) e piscina scoperta, con corte di pertinenza. Fra coperto e scoperto di mq 4070. Per il corpo principale sono state inoltrate due distinte richieste di sanatoria urbanistica ex L.724/94 (per ognuna volume inferiore al massimo). Risultano allo stato rustico n. 2 (due) ulteriori ampliamenti edilizi non sanabili. Il compendio immobiliare è identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 9, Part. 57, Sub. 1-4, Categoria A/7 ed in NCT al Foglio 9, Part. 278. L'immobile non risulta regolare ex Legge 47/85 e non risulta agibile (si prenda visione della perizia dell'Ing. S. Pannunzio). Le spese di sanatoria urbanistica, demolizione parti edilizie non sanabili e regolarizzazione catastale sono a carico di parte aggiudicataria. L'immobile è posto in vendita per i diritti di piena proprietà ma, alla luce degli atti di provenienza, non risulta con certezza la eventuale esistenza di diritto di livello.
- Stato di occupazione: beni occupati dal debitore esecutato.

Il tutto come meglio illustrato e specificato nella relazione di stima dell'Ing. Salvatore Pannunzio, depositata in atti e pubblicata nel Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (PVP) e nel sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e nel sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) cui si rimanda integralmente

PREZZO BASE: EURO 113.906,00\*

OFFERTA MINIMA: EURO 85.430,00\* (pari al 75% del prezzo base)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: EURO 2.500,00

**CAUZIONE: pari al 20% del prezzo offerto**

**\*Attenzione IMPORTANTE: Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali (ciò in quanto il sistema non consente l'invio di offerte che non rispettino i criteri sopra indicati, **quindi il PREZZO OFFERTO E IL RILANCIO DOVRÀ ESSERE ARROTONDATO** all'unità di euro superiore e non sono accettate offerte con decimali).**

## MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, ex art. 579, ultimo comma c.p.c., tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) -

**Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno pervenire entro le ore 13:00 del giorno che precede la vendita, pertanto entro le ore 13.00 del 7 aprile 2025, con le modalità sotto indicate, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)** previa registrazione e munite di allegati richiesti, pena l'inefficacia delle stesse.

L'offerta si intende depositata quando viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente in due modi. A pena di inammissibilità: a) l'offerta dovrà essere sottoscritta con firma elettronica avanzata ed inviata a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente, purché si alleghi copia, anche per immagine, della procura, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dall'offerente al presentatore, ai sensi dell'art 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015; b) in alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ( c.d. PEC – ID), intestata all'offerente ed in questo ultimo caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005 n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

In caso di unica offerta inferiore al valore richiamato dall'art. 572 comma 2 c.p.c. si procederà ai sensi del comma 3 dell'art. 572 c.p.c; in caso di plurime offerte ammissibili la gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona.

Si avverte che alcune circostanze potrebbero pregiudicare l'aggiudicazione e, segnatamente, eventuali trascrizioni di atti (es. domande giudiziali) o provvedimenti giudiziari (es. sequestri penali) destinati a prevalere sul trasferimento coattivo.

## CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere:

- 1) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, domicilio, stato civile, eventuale recapito di telefonia mobile del soggetto offerente ove ricevere le comunicazioni di rito, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo). In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alla regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, nonché allegata copia del documento di identità e copia del codice fiscale, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c., allegandola all'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta – o in alternativa – trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, 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; se l'offerta è formulata da più persone dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del referente della procedura (**Avv. Silvia Balducci**);
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

9) il termine per il versamento del saldo prezzo in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

10) l'importo versato a titolo di cauzione;

11) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico (codice di riferimento dell'operazione) effettuato per il versamento della cauzione;

12) il codice IBAN del conto sul quale è sta addebitata la somma oggetto di bonifico. E' onere dell'offerente effettuare il bonifico in tempo utile affinché l'accredito risulti visibile in sede di valutazione sull'ammissibilità delle offerte. In caso di mancato riscontro dell'accredito l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato;

All'offerta dovranno essere allegati in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, e privi di elementi attivi:

a) la documentazione attestante il versamento dell'importo a titolo di cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (cioè copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui risulti il codice IBAN del conto corrente su cui è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

b) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

c) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; copia del documento di identità del coniuge e copia del codice fiscale in caso di offerta presentata da soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni (è fatta salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) se l'offerente è minorenne copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

e) se l'offerente è interdetto o inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché, copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

f) se l'offerente è una società o persona giuridica copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese **AGGIORNATO E COMPLETO DI TUTTE LE PAGINE**) **da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;**

g) se l'offerta è formulata da più persone dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

**L'offerente deve altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva ex art. 585 c.p.c. e dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione un importo pari almeno al venti per cento (20%) del prezzo offerto, esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 288/2014 acceso presso la Banca CREDEM Euromobiliare Private Banking, filiale di riferimento Roma Via Paisiello 33, IBAN: IT31G0325003201010000166006.**

Il suddetto importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, recante la causale "Proc. Es. Imm. 288-2014 R.G.E., lotto unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato in maniera tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente e risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta.**

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente indicato nel presente avviso di vendita in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerente è tenuto al pagamento del bollo ex lege, attualmente pari ad €16,00 in modalità telematiche, salvo che ne sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, mediante il servizio ad hoc "pagamento di bolli digitali", attraverso carta di credito o bonifico bancario.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avverrà esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

#### OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato alla vendita solo nella data ed all'orario di vendita telematica indicata nel presente avviso.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente attraverso l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali e secondo le istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche previa verifica in ordine all'ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte valutate regolari consentiranno automaticamente all'offerente di partecipare alla gara.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista nell'ipotesi di unica offerta ammissibile, procederà:

- nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;
- nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze concrete.

In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo) con rilancio minimo pari a euro 2.500,00.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'offerta individuando la migliore offerta.

Qualora vengano presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ex artt. 588 e 589 c.p.c si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

**La gara avrà la durata di 48 ore con inizio il giorno 08 aprile 2025 immediatamente dopo la delibazione del professionista sulla validità delle offerte.** La delibazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal sottoscritto professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza** del lasso temporale a disposizione per la vendita, **la scadenza della gara sarà prolungata**, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di ventiquattro prolungamenti, per un totale, quindi, di **6 ore**.

#### AGGIUDICAZIONE

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva di eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. L'esito della gara, anche ove già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto - a parità di prezzo offerto - maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza e/o in caso di indicazione di un termine superiore, nel termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine sopra indicato, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese per il trasferimento del bene poste a suo carico (imposte di registro, ipotecarie e catastali), nella misura **del 20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo successivo conguaglio ove necessario, alternativamente mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato oppure mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato al delegato e seguito dal numero della procedura esecutiva.

Come previsto dall' art 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "procedura esecutiva immobiliare nr. 288/2014 RGE". In caso di revoca

dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'istituto mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 cod. civ., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

Ove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del T.U. n. 646/1905, richiamato dal DPR n.7/1976 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n.385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante creditore, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, previa indicazione dell'importo da parte del professionista delegato, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. Ai fini del versamento diretto il creditore fondiario comunicherà all'ausiliario, a mezzo posta elettronica certificata, le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene che il delegato avrà effettuato senza ritardo. Il professionista delegato notificherà - senza ritardo - l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Qualora la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine di dieci giorni indicato, l'aggiudicatario sarà legittimato a versare quanto dovuto alternativamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (per la cui tempestività si terrà conto della data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato al delegato e seguito dal numero della procedura esecutiva. Il creditore fondiario, sarà considerato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto in suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

Qualora il saldo prezzo e/o le spese di trasferimento del bene non vengano depositate dall'aggiudicatario nel termine stabilito sopra indicato, il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, sommato alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, tale primo aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge: tali oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

La vendita avverrà 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 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 ovvero anche se occulti 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. L'immobile verrà 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. La liberazione dell'immobile è a cura della procedura in persona del custode.

La partecipazione alla vendita implica:

- **LA LETTURA INTEGRALE DELLA RELAZIONE PERITALE E DEI RELATIVI ALLEGATI** (si fa presente che l'esperto ha riscontrato abusi edilizi di cui si e' tenuto conto ai fini della stima del valore del bene);
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Il tutto come meglio indicato nell'ordinanza di delega a cui si rimanda integralmente.

Il Custode Giudiziario, ai fini delle visite dell'immobile è il professionista delegato Avv. Silvia BALDUCCI, con studio in Latina, Viale XXI Aprile n.7 (tel.0773/662498).

La pubblicità sarà effettuata ai sensi dell'art. 490 c.p.c secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alle relazioni dell'esperto e dell'ordinanza di vendita, comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alle relazioni dell'esperto e dell'ordinanza di vendita, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema Rete Aste Real Estate dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – Gruppo eBay;
- pubblicazione di virtual tour 360° sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alle relazioni dell'esperto e dell'ordinanza di vendita, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico Srl

Per ogni informazione rivolgersi presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario, Avv. Silvia Balducci, sito in Latina al Viale XXI Aprile n. 7 – Tel. 0773/662498 e-mail: [balduccisilvia@libero.it](mailto:balduccisilvia@libero.it)

Latina, 15 gennaio 2025

Avv. Silvia Balducci