

**TRIBUNALE DI LATINA**  
**Esecuzione Immobiliari R.G.E. 81/2024**  
**G.E. Dott.ssa Alessandra Lulli**

**Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta Federica D'Erme, Codice Fiscale DRMFRC79C65I712I, con studio in Latina, Via Oberdan n. 43, professionista delegata alla vendita dalla Sig.ra Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c. in data 14.02.2024 nel procedimento esecutivo n. R.G.E. 81/2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **09.06.2026 alle ore 11.00**, presso il proprio studio in Latina (LT), Via Oberdan 43, procederà alla vendita telematica con modalità asincrona tramite la piattaforma [ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SPA](#), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e 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.

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.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Quanto alla liberazione del bene, laddove l'immobile sia abitato dal debitore esecutato l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. non potrà essere emesso prima della sottoscrizione del decreto di trasferimento, salve le ipotesi contemplate nella predetta norma (qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti; quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare; quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico o quando l'immobile non è abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare. Il delegato, al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento comunicherà se l'immobile sia abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare. Comunicherà, altresì, se l'aggiudicatario ha richiesto l'emissione dell'ordine di liberazione, ovvero l'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso.

Comunque, soltanto l'attuazione dell'ordine di liberazione emesso ex art. 560 c.p.c. avverrà a cura del custode e a spese della procedura, mentre il rilascio di cui all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sarà eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

**LOTTO UNICO**

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato residenziale e da un ripostiglio, entrambi di un piano fuori terra, ubicato nella località di Cogna-Crati della Città di Aprilia in via Crati al civico 59. La strada pubblica è allo stato grezzo nella maggior parte del suo percorso. Il compendio è dotato di una corte esclusiva di cui buona parte adibita a giardino e parte a camminamento e parcheggio; l'accesso del civico 59 possiede un'entrata pedonale e una carrabile. Sulla corte è ubicata una piscina rimovibile. L'ingresso al fabbricato residenziale avviene sotto un portico e parte di questo a destra è chiuso per ospitare un magazzino: dall'accesso principale si giunge all'interno di un ampio soggiorno con camino mentre di fronte e a destra vi sono camere con bagno privato; a sinistra è presente la cucina. L'altro fabbricato, costituente il compendio, è un ripostiglio con accesso distinto dal fabbricato residenziale e con strutture indipendenti. In adiacenza è presente una piccola tettoia destinata a deposito. La zona non è raggiunta da metano, acqua e fognone: è presente un bombolone gpl per le utenze, pozzo artesiano per la fornitura idrica e una fossa imhoff, da adeguare e autorizzare in base alle nuove delibere della Città di Aprilia sugli scarichi. Il lotto di terreno è gravato da uso civico a favore del Comune di Ardea. Il compendio immobiliare è stato oggetto di interventi edilizi successivi al rilascio della concessione in sanatoria, in assenza di titoli edilizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 425, Sub. 4, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare esecutato è ubicato nella zona agricola del PRG della Città di Aprilia, adottato con Deliberazione di Consiglio n.25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973, Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata Deliberazione di Consiglio n.25 del 30/10/1978, entrata in vigore il 12/05/1980 – Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del 12/05/1980. L'area non ricade e non rientra nell'applicazione della Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi D.C.C. n.8 del 22/03/2005 e n.66 del 28/11/2011, presa d'atto della D.R.G. Lazio 21 dicembre 2012, n.622 "Comune di Aprilia" (LT). Sistema 8 Crati-Cogna- nuclei : Crati- Cogna-Villaggio verde. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, il compendio staggito ricade: - Tav. A foglio 34: paesaggio degli insediamenti urbani; - Tav. B foglio 34: aree urbanizzate di ptp; - Tav. C foglio 34: tessuto urbano. L'area su cui sorge il compendio immobiliare è oggetto di diritto di uso civico. L'area su cui sorge il compendio immobiliare è interessata dal vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA. Il tutto come meglio illustrato e specificato nella relazione di stima in atti, pubblicata nel PVP, nel sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), nel sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), nel sito <https://tribunale-latina.giustizia.it>.

Disponibilità del bene: l'immobile è occupato dai debitori.

**Prezzo base: € 404.432,00 (Euro quattrocentoquattromilaquattrocentotrentadue,00)**

**Offerta minima: € 303.324,00 (Euro trecentotremilatrecentoventiquattro,00) pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 6.100,00 (Euro seimilacento/00)**

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.

**CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA.**

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA [ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SPA.](http://www.zucchetti.com)

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà in modalità asincrona così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati solo in modalità telematica.

L'offerta di acquisto deve essere presentata in modalità telematica, previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta da inviare all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia

[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”, indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell’Offerta telematica, è consultabile all’indirizzo: <http://pst.giustizia.it/PST/it/pst261.wp?previousPage=pst26&contentId=DOC4003>;

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, **entro le ore 10.00 del giorno 08.06.2026 (antecedente a quello della vendita 09.06.2026)**, 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 dell’offerta.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 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 procede 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.

#### **CONTENUTI DELL’OFFERTA**

L’offerta deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, recapito di telefonia mobile del soggetto offerente ove ricevere le comunicazioni di rito, l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge nonché allegata copia 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, del codice civile, 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 - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l’offerta deve 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 degli altri offerenti al soggetto che effettua l’offerta;
  - l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del 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;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento dell'importo a titolo di cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, 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, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite **bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato**

TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA IT 06 T 08327 14700 000000310104

Banca di Credito Cooperativo di Roma Agenzia 185 – Latina.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Es. Imm. n. 81/2024 Trib. Latina lotto UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno e l'ora in cui è previsto l'inizio delle procedure di vendita.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

#### **OPERAZIONI DI VENDITA**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle 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. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. 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 di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene 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.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo) con rilancio minimo indicato dal professionista in misura non superiore al 2% del prezzo base indicato in ordinanza.

Qualora siano state 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, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 50 ore, a partire **quindi dalle ore 11:00 del 09.06.2026 alle ore 13.00 del 11.06.2024** termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della

gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore.

### **AGGIUDICAZIONE**

Il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. 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'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.

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, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 nella misura forfettariamente determinata nel 20% del prezzo di aggiudicazione.

Se il prezzo e le spese per il trasferimento del bene non sono depositati nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'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 saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 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 n. 81/2024 R.G.E. tribunale di latina; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\* \*\*

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del

delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\* \*\*

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Dott. Federica D'Erme, Via Oberdan n. 43, Latina mail [federicaderme@gmail.com](mailto:federicaderme@gmail.com) pec [federicaderme@pec.it](mailto:federicaderme@pec.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando [ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SPA](#), ai seguenti recapiti:

- telefono: 0444346211
- email: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it)

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- 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.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.tribunale.latina.giustizia.it](http://www.tribunale.latina.giustizia.it).
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it – Gruppo eBay;
- pubblicazione di virtual tour 360° sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)
- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Latina 21.03.2026

La Professionista Delegata  
Dott.ssa Federica D'Erme