

TIBUNALE DI LATINA

Sezione Esecuzioni

ES. IMM. n. 17/2024 R.G.E.

G.E. dott.ssa ALESSANDRA LULLI – Professionista delegato avv. MARIASTELLA CUSANO

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA

Il sottoscritto delegato AVV. MARIASTELLA CUSANO, con studio in Latina, Via Montesanto, n. 28, nominato delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 17/2024

PREMESSO

- che con ordinanza del 10/12/2025 il Tribunale di Latina ha nominato delegato alla vendita l'Avv.

Mariastella Cusano;

- che con l'ordinanza, il Giudice dell'Esecuzione ha indicato la vendita mediante procedura telematica nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25)

AVVISA

che dal giorno **24/06/2026 alle ore 11:00** al giorno **25/06/2026 alle ore 11:00** si darà luogo alla vendita telematica del lotto immobiliare sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO POSTO IN VENDITA

Composto dai seguenti beni:

· **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Seminterrato Appartamento residenziale posto al piano catastale seminterrato di un fabbricato comprendente al piano superiore ulteriore unità residenziale di cui al successivo Bene n. 2 ma di fatto costituenti unico corpo di fabbrica. Detto immobile risulta edificato in agro di Maenza, località "Casetta Fautilli", ed accessibile direttamente dal civico 3 della strada comunale denominata Via Casal dei Lupi per mezzo di corte pertinenziale comune con l'altra unità immobiliare sub. 2. L'appartamento consta di ingresso, dal quale accede anche l'unità posta al piano superiore, corridoio che immette in un ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto con annessa cabina/spogliatoio, bagno, ripostiglio sottoscala e locale dispensa/deposito accessibile sia internamente dall'angolo cottura che esternamente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 312, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Maenza, l'immobile ricade in zona Agricola.

Regolarità edilizia: concessione edilizia rilasciata dal Comune di Maenza, in data 21 dicembre 1991 recante il n. 12/1991 (prot. n. 1816/91). Costruzione in difformità: il progetto assentito dal Comune di Maenza prevedeva al piano seminterrato (indicato in progetto come piano terra) una consistenza decisamente inferiore con cantina di circa 14,00 mq/lordi ed un piano pilotis di circa 58,00 mq /lordi e scala esterna di accesso al piano superiore; pertanto lo stato attuale l'immobile è totalmente abusivo e non suscettibile di sanatoria tale da prevederne necessariamente il ripristino dello stato e consistenza di cui al titolo edilizio con mirati lavori di demolizione.

È stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica, ma non notificato presso gli uffici competenti regionali in quanto all'atto del sopralluogo non è stato fornito il libretto attestante la regolarità dell'impianto termico come per legge.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Dall'elaborazione dei dati è scaturito che l'unità immobiliare in esame ha una classe energetica "G".

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3, piano Terra Appartamento residenziale posto al piano terra di un fabbricato comprendente al piano sottostante l'unità residenziale di cui al precedente Bene n. 1 ma di fatto costituenti unico corpo di fabbrica.

Detto immobile risulta edificato in agro di Maenza, località "Casetta Fautilli", ed accessibile direttamente dal civico 3 della strada comunale denominata Via Casal dei Lupi per mezzo di corte pertinenziale comune con l'altra unità immobiliare. L'appartamento, accessibile esclusivamente dalla scala interna che diparte dal piano seminterrato all'interno dell'unità identificata con il sub 2, consta di ampio salone con angolo cottura dismesso, camera da letto con annesso w.c., ed altro bagno con piccolo ripostiglio, oltre ad un balcone e terrazzo a servizio del soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 312, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Maenza, l'immobile ricade in zona Agricola.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Regolarità edilizia: concessione edilizia rilasciata dal Comune di Maenza, in data 21 dicembre 1991 recante il n. 12/1991 (prot. n. 1816/91). Costruzione in difformità: il progetto assentito dal Comune di Maenza prevedeva al piano terra (indicato in progetto come piano primo) una consistenza decisamente inferiore comprendente l'ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera con annesso w.c. per complessivi circa 51,00 mq. lordi ed un terrazzino di circa 12,00 mq/lordi, oltre alla scala esterna di accesso indipendente dal piano seminterrato; pertanto, lo stato attuale l'immobile è

totalmente abusivo e non suscettibile di sanatoria tale da prevederne necessariamente il ripristino dello stato e consistenza di cui al titolo edilizio con mirati lavori di demolizione.

· **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Maenza (LT) - Via Casal dei Lupi n. 3

Apprezzamento di terreno di circa mq. 4360, con sovrastante diverse piante di ulivo e qualche albero da frutta, costituente area di corte pertinenziale del fabbricato residenziale catastalmente suddiviso in due unità immobiliari di cui al Bene n. 1 e Bene n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 312, Sub. 7, Categoria CO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Maenza, l'immobile ricade in zona Agricola.

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 e non può 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.

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. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: il lotto unico, come costituito dai n. 3 immobili sopra descritti, risulta occupato senza titolo ed è in corso di liberazione. 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.

Prezzo base: € 64.848,00 (Euro sessantaquattromilaottocentoquarantotto/00),

Offerta minima: € 48.636,00 (Euro quarantottomilaseicentotrentasei/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.300,00 (Euro milletrecento,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.

Il bene di cui sopra è, comunque, meglio descritto nella relazione di stima a firma del perito, Ing. Corbi Augusto, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la regolarità urbanistica e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 –DISCIPLINA DELLE OFFERTE

1.1-CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta può essere compilata tramite il modulo web '*Offerta Telematica*' fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita e deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) 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, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- f) la descrizione del bene;
- g) l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico

effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per il versamento della cauzione;

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per

ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

p) 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*).

1.2-DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; **nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;**
- b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- c) 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, 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;
- e) se il soggetto offerente è una persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese);
- f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

2 - MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite: Bonifico bancario, Banca di Credito Cooperativo di Roma Agenzia 185 – Latina Via Giosuè Carducci, n. 17/31, IBAN: IT 06 T0832714700 000000310104 TRIB. LATINA – SEZ. ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA, con causale “ANNO 2024

PRATICA 17 LOTTO 001 ASTA”. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e/o di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico 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.

3 –PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, gli interessati all'acquisto sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica. Le offerte sono presentate ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art. 13 di quest'ultimo decreto e si intendono depositate, per come recita il successivo art. 14 e salvo il disposto dell'art. 15 per il caso di malfunzionamenti, *‘...nel momento in cui 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:

- a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola 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, ovvero
- b) trasmettendola direttamente mediante una 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 decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerta ed i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia *'offertavp.dgsia@giustiziacert.it* entro le ore 13 del 23/06/2026.

L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) collegandosi ai siti web

dell'Amministrazione di riferimento, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile. In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572 comma 2 cod. proc. civ., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni ivi indicate. In caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 cod. proc. civ. la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 nel lasso temporale, non inferiore a ventiquattro ore e non superiore a quarantotto, indicato nel presente avviso di vendita.

4 – IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

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

5 - OPERAZIONI DI VENDITA

L'avv. Cusano Mariastella è costituito referente della procedura ai sensi dell'art. 2, 1° comma, lettera c) del decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26/02/2015.

Il Gestore della vendita telematica di cui all'art. 2 primo comma lettera b) del medesimo decreto è individuato in: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SPA.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la piattaforma www.fallcoaste.it.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, ovvero **il giorno 24/06/2026**, il professionista delegato provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cod. proc. civ., degli artt. 12 ss. del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e delle prescrizioni contenute nell'ordinanza di vendita. Procederà, altresì, alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione della contabile attestante il pagamento della cauzione pari o superiore al 10% del prezzo indicato nell'offerta.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

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

- 1) 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;

- 2) 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 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 specifiche e concrete (da indicarsi espressamente nel verbale) e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ.; nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi in cui siano proposte **più offerte giudicate ammissibili**, il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, mediante la piattaforma www.fallcoaste.it, con le modalità della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e con rilancio minimo indicato dal professionista in misura non inferiore al 2% del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.

La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la delibazione del professionista sulla validità delle offerte.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara, in modalità asincrona, avrà la durata di 24 (ventiquattro) ore, dal 24/06/2026 al 25/06/2026 e terminerà quindi alle ore 11.00 del 25/06/2026, secondo il sistema dei plurimi rilanci. A tal fine, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ed il gestore della vendita telematica comunicherà ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o con SMS. Qualora vengano effettuate offerte nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **entro un massimo in ogni caso di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 (sei) ore.**

Il 26/06/2026 alle ore 10.00, ovvero entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta. All'esito, il professionista procederà:

- 1) 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;
- 2) 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 all'offerente salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ., nel qual caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, previa redazione di apposito verbale. L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato, dal professionista delegato, a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

A seguito dell'aggiudicazione il professionista provvederà a darne comunicazione alla BCC di Roma filiale di Latina al fine di consentire il giroconto automatico del deposito cauzionale dell'offerente dal conto Asta al conto "saldo prezzo"; provvederà ad ordinare al gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di Credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sul conto con codice IBAN indicato nell'offerta.

6 - TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, **entro 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione** sul conto Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosue' Carducci n. 17/31 IT 75 Q 08327 14700 000000310101 (TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP CAUZ IMM E SALDO PREZZO).

Nel medesimo termine, l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di vendita quantificate nell'importo pari al 20% del prezzo aggiudicazione, salva diversa quantificazione effettuata dal professionista delegato nell'avviso di vendita, previa autorizzazione del G.E., a mezzo bonifico sul conto corrente indicato dal professionista bancario acceso da Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosue' Carducci n. 17/31 (IT 52 R 08327 14700 000000310102 - TRIB.LATINA–SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP.SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE).

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

Il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione non è soggetto a sospensione feriale. Il termine in questione è perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione.

Ai sensi dell'art. 585 comma 5 c.p.c., l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 21.11.2007 n. 231.

Le somme versate saranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 c.c. prima al pagamento delle spese di

vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

Laddove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero dell'art. 38 del d.lgs. 10 settembre 1993 n. 385, il professionista delegato avviserà altresì l'aggiudicatario che il versamento del prezzo o di parte di esso dovrà avvenire mediante bonifico direttamente a favore del creditore, specificandone anche l'importo. A tal fine, il 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 cura di effettuare senza ritardo. Quest'ultimo notificherà altresì senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto dovuto alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva. Il creditore fondiario sarà, quindi, 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.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e che, se il prezzo che se ne ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cod. proc. civ.

7 – OPERAZIONI SUCCESSIVE ALLA VENDITA

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento. A seguito del pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c., il professionista delegato predisporrà la bozza del decreto di trasferimento.

Trasmetterà quindi al Giudice dell'esecuzione una relazione nella quale riporterà sinteticamente la data della vendita, le offerte presentate, il soggetto aggiudicatario ed il prezzo di aggiudicazione. Depositerà, unitamente alla bozza la dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007 e quella eventualmente rettificata, ricevuta entro il termine del saldo prezzo. **Specificherà il regime patrimoniale dell'aggiudicatario se coniugato e allegherà l'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio che l'aggiudicatario dovrà fornire.** La richiesta di applicazione di eventuali agevolazioni fiscali verrà consegnata dall'aggiudicatario al delegato e da quest'ultimo prodotta ai competenti uffici. Il delegato indicherà, ancora, nella relazione, i costi necessari per effettuare gli adempimenti successivi alla sottoscrizione del decreto di trasferimento e, in particolare, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, per la registrazione e per la trascrizione del provvedimento.

Il delegato provvederà quindi ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, provvedendo, altresì, alla comunicazione dello stesso a pubbliche

amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento (ad es. quella di cui all'art. 12 DL n. 59 del 1978) nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586 cod. proc. civ., nonché, ai sensi dell'art. 164 disp. att. cod. proc. civ., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, conseguente al trasferimento del bene, con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento. Provvederà, altresì, nel caso previsto dall'art. 9 del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004 n. 210), alla comunicazione ivi prevista, secondo le modalità ivi stabilite nonché, per il caso di sussistenza di prelazioni istituite *ex lege* in favore di terzi ed operanti nelle vendite giudiziarie, agli adempimenti previsti dalla relativa normativa.

8- SI RENDE NOTO:

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Il delegato provvederà a rendere pubblico l'avviso di vendita mediante i seguenti adempimenti:

- 1) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- 2) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it;
- 3) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – Gruppo eBay – almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte; sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- 4) Pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi).
- 5) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.fallcoaste.it in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl;

6) comunicazione di copia dell'avviso di vendita almeno trenta giorni prima della vendita al creditore precedente, ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 cod. proc. civ. ed al debitore.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita del 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.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

Per ogni ulteriore informazione, per le modalità di presentazione delle offerte e per le visite sull'immobile si può, altresì, contattare il custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Mariastella Cusano, con studio in Latina, Via Montesanto, n. 28, tel. 0773/696648, Mob. 348/4200589, email: studiolegaleavvocatusano@gmail.com, PEC: avvmariastellacusano@cnfpec.it.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nella ordinanza di vendita e nel regolamento di partecipazione, si applicano le vigenti norme di legge.

Latina, lì 14/04/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Mariastella Cusano