

**TRIBUNALE DI LATINA**  
**Esecuzioni Immobiliari R.E. 49/2022**  
**G.E.: D.ssa Alessandra Lulli**

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

Il sottoscritto Gennari Massimo, CF GNNMSM73E12E472O, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina Dott.ssa Alessandra Lulli ex art. 591 bis c.p.c. in data 15/11/2023 nel procedimento esecutivo n. **R.E. 49/2022**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **14/07/2026 alle ore 10.00**, presso il proprio studio in Latina (LT), Via Carducci n. 7, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.fallco.it](http://www.fallco.it), 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 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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e su <http://pst.giustizia.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). 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 n.1**

Quota 1/1 di n.1 unità immobiliare consistente in Appartamento ubicato in zona periferica del Comune di Sezze (LT) – Via Campo Cervino n.42,piano T.

Trattasi di appartamento facente parte di una villetta con accesso indipendente dalla strada e avente una parte comune (corte) con area a parcheggio. L'appartamento è posto al piano terra.

La villetta si trova in una zona periferica rispetto al centro abitato di Sezze, in una zona panoramica che si affaccia sulla pianura pontina con vista del promontorio del Circeo e delle isole Pontine.

L'appartamento ha una consistenza di 5,5 vani per una superficie catastale di 122 mq che con la veranda consiste in una superficie convenzionale complessiva di 145,74 mq.

Il bene confina con l'appartamento del piano primo intestato all'esecutato, ad ovest a sud e ad est con altri proprietari e a nord con la strada comunale Via Campo Cervino.

#### **CARATTERISTICHE DEL BENE:**

L'appartamento fa parte di una villetta con piano terra e piano primo e copertura a tetto con tegole in cotto.

Il bene in argomento si trova al piano terra.

La struttura è per la maggior parte in muratura portante e in parte in struttura in cemento armato in quanto costruita in tempi diversi.

L'esposizione dell'appartamento è a nord, est e sud. La parte ad ovest è costruita in adiacenza ad altra proprietà.

Le tamponature esterne sono in muratura. I divisori interni sono in mattoni forati.  
La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato.  
Le porte sono in legno tamburato.  
L'impianto elettrico è sotto traccia; non c'è la certificazione dell'impianto.  
Il riscaldamento è alimentato da una stufa.  
L'impianto a gas viene utilizzata per l'acqua calda.  
Sul terreno pertinenziale è possibile parcheggiare le auto.  
Per l'immobile in argomento è stata presentata istanza di condono edilizio in data 31/12/1986. La relativa concessione/permesso di costruire in sanatoria non è stato ancora rilasciata.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Sezze (LT) - Fg. 142, Part. 67, Sub. 1, Categoria A2 classe 2 vani 5,5 Rendita € 249,97  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.  
L'immobile è stato oggetto di istanza di concessione in sanatoria ex lege 47/1985 ed è stata presentata istanza di condono in data 31/12/1986 (allegata insieme alla relazione al progetto presentato).  
Il permesso di costruire in sanatoria ancora non è stato rilasciato perché mancano ancora delle integrazioni ancora non presentate agli Uffici.

Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'esperto estimatore ed alla quale si rinvia espressamente per ogni chiarimento.

Il valore d'asta tiene conto della ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, qualità generale strutturale ed architettonica, stato di manutenzione, stato di conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici, la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo (parenti dell'esecutato).

Valore di stima: € 174.888,00

**Valore di asta: € 98.375,00**

**Offerta minima: € 73.782,00 pari al 75% del valore di asta**

**Rilancio minimo: € 2.000,00**

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

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.

## **LOTTO n.2**

Quota 1/1 di n.1 unità immobiliare consistente in Appartamento ubicato in zona periferica del Comune di Sezze (LT) – Via Campo Cervino n.42,piano 1.

Trattasi di appartamento facente parte di una villetta con accesso indipendente dalla strada e avente una parte comune (corte) con area a parcheggio. L'appartamento è posto al piano primo e vi si accede dalla corte comune con una scala coperta.

La villetta si trova in una zona periferica rispetto al centro abitato di Sezze, in una zona panoramica che si affaccia sulla pianura pontina con vista del promontorio del Circeo e delle isole Pontine. L'appartamento ha una consistenza di 7,0 vani per una superficie catastale di 160 mq che con la loggia consiste in una superficie convenzionale complessiva di 141,90 mq.

Il bene confina con l'appartamento del piano terra intestato all'esecutato, ad ovest a sud e ad est con altri proprietari e a nord con la strada comunale Via Campo Cervino.

### **CARATTERISTICHE DEL BENE:**

L'appartamento fa parte di una villetta con piano terra e piano primo e copertura a tetto con tegole in cotto.

Il bene in argomento si trova al piano primo.

La struttura è per la maggior parte in muratura portante (il piano terra sottostante) e in parte in struttura in cemento armato in quanto costruita in tempi diversi.

L'esposizione dell'appartamento è a nord, est e sud. La parte ad ovest è costruita in adiacenza ad altra proprietà.

Le tamponature esterne sono in muratura. I divisori interni sono in mattoni forati.

La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato.

Le porte sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico è sotto traccia; non c'è la certificazione dell'impianto.

Il riscaldamento è alimentato da una da una stufa a pellet. Il condizionamento è presente solo nella sala.

L'impianto a gas viene utilizzata per l'acqua calda.

Sul terreno pertinenziale è possibile parcheggiare le auto.

Per l'immobile in argomento è stata presentata istanza di condono edilizio in data 31/12/1986. La relativa concessione/permesso di costruire in sanatoria non è stato ancora rilasciato.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Sezze (LT) - Fg. 142, Part. 67, Sub. 2, Categoria A2 classe 2 vani 7,0 Rendita € 318,14

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato oggetto di istanza di concessione in sanatoria ex lege 47/1985 ed è stata presentata istanza di condono in data 31/12/1986 (allegata insieme alla relazione al progetto presentato).

Il permesso di costruire in sanatoria ancora non è stato rilasciato perché mancano ancora delle integrazioni ancora non presentate agli Uffici.

Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'esperto estimatore ed alla quale si rinvia espressamente per ogni chiarimento.

Il valore d'asta tiene conto della ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, qualità generale strutturale ed architettonica, stato di manutenzione, stato di conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici, la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Valore di stima: € 184.470,00

**Valore di asta: € 77.824,00**

**Offerta minima: € 58.368,00 pari al 75% del valore di asta**

**Rilancio minimo: € 2.100,00**

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

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.

\*\*\* \*\*

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 nella 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 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 in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo <http://pst.giustizia.it>;

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate**, con le modalità sotto indicate, **entro le ore**

**12,00 del giorno 13/07/2026** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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 anche non intestata all'offerente purché si alleghi copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dall'offerente al presentatore.

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 e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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, 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;
- 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;
- 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:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) 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 minorenni, 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** presso **Banca di Credito Cooperativo di Roma Agenzia 185 – Latina - intestato a Tribunale di Latina al seguente IBAN IT 06 T 08327 14700 000000310104 - Sez. Esec. Immobiliari conto asta**.

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

Il bonifico, con causale **“Es. Imm. n. 49/2022 Trib. Latina Lotto n. ....(indicare il numero del Lotto o di entrambi i lotti), versamento cauzione conto ASTA”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito sia visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta.

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.

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.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato 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 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. 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](mailto:help@fallco.it). Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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 52 ore, a partire quindi dalle ore 10:00 del 14/07/2025 alle ore 14:00 del 16/07/2026.**

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.**

**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'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, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista), spese quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario.

Se il prezzo non è depositato 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 al fine 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 cpc). 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. 294/2018 R.G.E.; 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 procedente 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. Massimo Gennari, in Latina, Via Carducci n. 7 (Tel.: 0773 471082 email: [massi.gen@tiscali.it](mailto:massi.gen@tiscali.it) PEC: [massimo.gennari@pec.commercialisti.it](mailto:massimo.gennari@pec.commercialisti.it)).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza seguenti recapiti:

- telefono: 0444346211 (a disposizione dal lunedì al venerdì, dalle 8.30 alle 13 e dalle 13.30 alle 17.30 eccetto festivi)
- email: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it)
- sito: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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 dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.tribunale.latina.giustizia.it](http://www.tribunale.latina.giustizia.it); [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – Gruppo eBay;

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

Latina, 08/04/2026

Il Professionista Delegato

Dr. Massimo Gennari