

# TRIBUNALE CIVILE DI LATINA

## AVVISO VENDITA IMMOBILIARE

### Esecuzione Immobiliare n. 144/2023

L'Avv. Raffaella Romagnoli, professionista in Latina, n.q. di delegato alla vendita nella presente esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Latina, avente ad oggetto l'alienazione della piena proprietà dell'intero immobile di cui al presente esperimento di vendita come disposto del Tribunale di Latina giusta ordinanza della Dott.ssa Elena Saviano a cui si rimanda

#### AVVISA

che il giorno 14/07/2026 alle ore 16:00, procederà **ALLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**, tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), nel rispetto della normativa regolamentare e del D.M. n. 32/2015, di un **LOTTO UNICO** composto dal diritto di piena proprietà dell'intero bene immobile sito in Priverno (LT) alla via Pagani n. 36, consistente in alloggio disposto su tre livelli - ubicato in angolo Via Pagani, 34-36 e via Monte Santa Chiara, 2. L'area è il centro storico del comune di Priverno, (LT) senza parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze e con strade strette che consentono il passaggio di autoveicoli in un'unica direzione. Le caratteristiche costruttive sono tipiche delle abitazioni site nei centri storici, in muratura portante e solai piani realizzati con putrelle in acciaio e tavelloni. Al di fuori del centro storico sono presenti uffici comunali, ufficio postale e scuole primarie.

L'immobile confina a nord ed ovest con altri fabbricati. A sud con via Pagani ad Est con via Monte Santa Chiara. E' identificato al catasto Fabbricati al Fg. 83, Part. 822, Sub. 1, Categoria A4, rendita €115,69 - Fg. 83, Part. 822, Sub. 2, Categoria A5, rendita €34,60 - Fg. 83, Part. 825, Sub. 2, Categoria C6, rendita €21,69. E' costituito da un'abitazione (superficie netta 56,30mq), che si estende sul primo e secondo piano, da un balcone (4,10mq) al primo piano, da un locale pluriuso (27,32mq) situato a piano terra e da un garage-cantina (19,64mq) al piano terra. L'abitazione è costituita da un Disimpegno- Pluriuso al piano primo (Mq. 11,34), una stanza Letto al piano primo (Mq. 10,75), un Disimpegno-pianerottolo al piano primo (mq. 2,00), un Bagno al piano primo (Mq. 4,20), un Disimpegno al piano secondo (Mq. 4,23), uno Studio al piano secondo (Mq. 6,90), una stanza Letto al piano secondo (Mq. 11,95) e un Bagno al piano secondo (Mq. 4,93).

L'immobile si presenta internamente in discreto stato di manutenzione. Mentre l'esterno risulta trascurato e in uno stato di conservazione generalmente mediocre. L'edificio presenta le carenze dovute alla vetusta e al metodo di costruzione eseguito "in economia". La redazione del Certificato

di prestazione energetica ha rivelato una categoria di bassa efficienza. L'intero fabbricato risulta dotato di nuovi infissi esterni.

La copertura è a tetto a due falde, con tegole in cotto. La pavimentazione interna è in gres ceramiche, mentre le pareti interne sono in parte in muratura e in parte in tramezzi. I gradini di accesso sono in muratura rivestiti in piastrelle di gres ceramico. Le porte di accesso ai vari ambienti sono in legno di noce tamburate, gli infissi sono in alluminio e legno con vetrocamera, protetti da persiane alla romana.

L'unità immobiliare è provvista di impianti elettrico sottotraccia a 220V realizzato con tubi di PVC corrugati e fili in rame, dotati di quadri di zona contenenti salvavita ed interruttori magnetotermici, termosifoni in alluminio alimentati da caldaia a Gas collegata alla rete, senza impianto di allarme.

All'atto della elaborazione della perizia non esisteva il certificato energetico dell'immobile che è stato quindi elaborato da un ausiliario del perito. Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

La regolarità dell'impiantistica descritta potrà essere certificata, dopo aver eseguito gli opportuni controlli, da un'impresa abilitata o da un tecnico abilitato ed iscritto all'albo dei certificatori, con costi a carico dell'aggiudicatario a cui potranno aggiungersi quelli relativi agli eventuali interventi/adequamenti che, a richiesta degli interessati, il tecnico potrà/dovrà eseguire.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Il fabbricato risulta costruito prima del 1942. In data 23 luglio 2007 con protocollo n. 13011 è stata depositata Denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 22 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 per accorpamento di unità immobiliari e lavori di ordinaria manutenzione.

Esiste una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato alla DIA depositata in data 23 luglio 2007 con protocollo n. 13011 per quanto attiene la sagoma di ingombro, le dimensioni esterne e le aperture del fabbricato, salvo due scostamenti/variazioni.

Al piano terra, nel locale classificato garage, sono stati posizionati mobili da cucina, e nel locale adiacente si rilevano una pluralità di funzioni quali il pranzo soggiorno e in parte laboratorio di sartoria, invece che camera. Entrambi sono di altezza netta di Mt. 2,40 anziché di Mt. 2,70 che non li rende agibili per l'uso attuale. Al piano primo è stato realizzato un tramezzo, con il posizionamento di due porte per ricavare due locali da adibire a stanza da letto e a pluriuso/disimpegno per la scala interna che porta al secondo piano, invece che soggiorno con angolo cottura.

Allo stato dei fatti, nella Perizia di stima, per la risoluzione delle sopra indicate problematiche il Perito propone la soluzione più lineare, ovvero il ripristino dello stato dei luoghi, così da rendere conformi le opere a quelle autorizzate con SCIA prot. 13011/2007. In tal caso, occorrerebbe eseguire le necessarie procedure tecniche, l'effettuazione di lavori di demolizione (un tramezzo e due

porte), lo spostamento della cucina dal piano terra al primo piano (ove era prevista), i conseguenti lavori di finitura e lo smaltimento dei materiali.

Così si otterrebbe anche il ritorno a locale garage e camera al piano terra. L'altezza interpiano di Mt. 2,40 anziché quella dichiarata di Mt. 2,70 comporta che tali locali possano essere adoperati, con la presenza di persone, solo per attività temporanee e non permanenti.

Il terzo piano corrisponde a quanto riportato nella SCIA n. prot. 13011/07.

La possibilità di intraprendere una sanatoria delle opere e delle destinazioni difformi, invece che il ripristino, potrà essere valutata dal nuovo eventuale proprietario, se ritenuta conveniente.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Il bene risulta occupato dai due coniugi comproprietari eseguiti e dai loro figli.

L'immobile sopra indicato è comunque meglio descritto nella perizia, elaborata dal perito appositamente nominato e nei chiarimenti all'elaborato dallo stesso resi rinvenibili in atti ed oggetto di pubblicazione sul PVP e sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

**Il prezzo base d'asta è di €41.394,00** (quarantunomilatrecentonovantaquattro/00-Euro) con rilancio minimo, in caso abbia luogo la gara tra gli offerenti, di **€ 828,00** (ottocentoventotto/00-Euro). **Il prezzo minimo** suscettibile di essere offerto (corrispondente al 75% del prezzo base) **sarà invece di € 31.045,50** (trentunomilazeroquarantacinque/50-Euro) mentre il deposito cauzionale, che dovrà essere obbligatoriamente versato per prendere parte alla vendita, deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto.

La vendita del lotto è a corpo e non a misura e avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita in quanto 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, 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 edilizia o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove consentito dalle norme vigenti ovvero, in mancanza e sempre a spese dell'aggiudicatario, rimesso in pristino.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se presenti, saranno cancellate a cura e spese della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita

sarà a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà comunicare la volontà che l'immobile sia liberato dalla procedura con spese a carico della stessa.

### **DISCIPLINA DELLE OFFERTE.**

Gli interessati all'acquisto ai sensi dell'art. 571 cpc dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate**, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 16:00 del giorno 13/07/2026 (antecedente a quello della data di vendita)**, inviandole al Ministero della Giustizia all'indirizzo PEC: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia, salvo quanto disposto dall'art. 15 del D.M. n. 32/2015 per il caso di malfunzionamento. L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente con firma elettronica avanzata e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente ovvero, in alternativa, 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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome e cognome, denominazione, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio o sede); 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, 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; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è invece 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 e il termine del relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- **Il prezzo minimo** suscettibile di essere offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, deve essere almeno di € 31.045,50 (trentunomilazeroquarantacinque/50-Euro);
- il termine per il versamento del saldo prezzo non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (se superiore sarà ricondotto al termine di 120 giorni) e non sarà comunque soggetto a sospensione feriale;
- 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 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, e privi di elementi attivi:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
  - o 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;
  - o 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);
  - o se il soggetto offerente è minorenne, un interdetto o un 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 dell'autorità giudiziaria;

- se il soggetto offerente è una società o una 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.
- b) 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, con causale "versamento cauzione", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura;
- c) 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;

**L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di CAUZIONE, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sull'apposito conto presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosue' Carducci n. 17/31 – IBAN IT 06 T 08327 14700 00000310104 TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA. Il bonifico, con causale "ASTA", dovrà necessariamente essere effettuato in modo tale che l'accredito risulti 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 utilizzato dalla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.** Il deposito cauzionale versato sarà inoltre trattenuto e confiscato in caso di mancato integrale saldo del prezzo nel termine previsto.

L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta 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'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.

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. In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato

dall'art.572 cpc comma 2, 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 cpc la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art. 24 del D.M. 32/2015.

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.

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 telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; 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 abilitano l'offerente alla partecipazione alla gara, e ogni offerente sarà libero di partecipare o meno. **La gara avrà la durata di ore 48 (quarantotto), dal 14/07/2026 ore 16:00 al 16/07/2026 ore 16:00.**

La gara ha luogo 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 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 di prolungamento **ma solo per un massimo di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 (sei) ore. Il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad € 828,00** (ottocentoventotto/00-Euro); alla scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta e stilando apposito verbale. Nel caso di offerta unica il professionista procederà: in caso di offerta unica 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 all'offerente salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 cod. proc. Civ., nel qual caso procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata dal professionista nel giorno

immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

Agli offerenti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione con disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato per il pagamento della cauzione.

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 centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosue' Carducci n. 17/31 – **IBAN IT 75 Q 08327 14700 000000310101 (TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP CAUZ IMM E SALDO PREZZO)** con causale anno 2023 pratica 144 lotto 001 saldo.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di vendita, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa quantificazione effettuata dal professionista delegato nell'avviso di vendita in considerazione della natura del bene, previa autorizzazione del g.e., a mezzo bonifico sul conto corrente indicato acceso presso la 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)** con causale anno 2023 pratica 144 lotto 001 spese.

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

Il termine in questione è perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento, anche solo parziale, del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dallo stesso a titolo di cauzione saranno acquisite confiscate, 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.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 Luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 Gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi del art. 38 del Decreto Legislativo 10 Settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto legislativo, nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10%, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. A tal fine, il creditore fondiario comunicherà al professionista delegato a mezzo pec le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene. Il sottoscritto delegato notizierà, quindi, senza ritardo l'aggiudicatario, alla pec indicata nell'offerta, 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 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). 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Nel caso di specie la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve essere formulata all'Avv. Raffaella Romagnoli alla mail [raffaella@studio-romagnoli.it](mailto:raffaella@studio-romagnoli.it) indicando nell'oggetto "richiesta visita Immobile Priverno - Via Pagani" ovvero mediante richiesta da formulare tramite il portale delle Vendite Pubbliche.

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 Giudice ovvero pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione peritale, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); la società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantirà inoltre la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale e alla pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste

Real Estate” dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it. Per tutto ciò che non è previsto si applicano le vigenti norme di legge e quanto stabilito nell’ordinanza di delega alla vendita.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato telefonando al numero di Tel. 0773 661161.

Latina, 06 maggio 2026

Avv. Raffaella Romagnoli