

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**I TENTATIVO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**ES. IMM. N° 125/2022**

Il sottoscritto **Avvocato Vittorio Berardi** con studio in (04022) Fondi (LT) – via San Bartolomeo n. 30, delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elena Saviano, con ordinanza del 7 Dicembre 2022, secondo le disposizioni di legge,

**AVVISA**

che il giorno **28 LUGLIO 2026 ore 14:00**, presso il proprio studio in 04022 Fondi (LT) – Via San Bartolomeo n. 30 - procederà alla vendita telematica asincrona con il Gestore della vendita ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L e tramite il suo portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

**LOTTO UNICO:**

Quota pari al 100/100 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Terracina (LT) - Strada Provinciale San Felice - Terracina Km 10.750, con annessa corte esclusiva e dépendance per complessivi mq 210 circa.

L'abitazione principale è abusivamente divisa in due unità abitative: la prima unità abitativa sita al piano terra e primo è costituita al piano terra da ingresso – soggiorno con angolo cottura e al piano primo da n. 3 camere, bagno, disimpegno; la seconda unità abitativa sita al piano terra è costituita da 2 camere e bagno.

La dépendance è costituita da camera (ingresso, soggiorno) e bagno.

Il compendio immobiliare confina a nord-ovest con part.449, a nord-est con part.1002, a sud-est con part.1928, a sud-ovest con part.1231.

L'immobile risulta così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terracina:

- l'abitazione al Fg 133, Part. 450, sub 1 graffata con particella 452, sub. 1, cat. A7, classe 1, cons. 8 vani, superficie catastale 144 mq, rendita euro 1.115,55;
- la dépendance al Fg 133, Part. 452, sub 2 graffata con particella 452, sub. 3, cat. A4, classe 1, cons. 2,5 vani, superficie catastale 26 mq, rendita euro 80,05;

**Situazione Urbanistica descritta in CTU:** “L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Licenza edilizia n. 960 del 30.08.1968 per l'unità immobiliare distinta al f. 133 p.450 sub 1, agibilità 29.03.1973 per unità immobiliare distinta al

f.133 p. 450 sub 1; istanza di condono prot. 423 presentata in data 27.05.1986 ai sensi della l. n.47/85 (procedibile)”.

“Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto assentito. Si rilevano le seguenti difformità: VILLETTA diversa distribuzione degli spazi interni per l'unità immobiliare principale distinta al f.133 p.450 sub 1 che risulta divisa in 2 unità immobiliari”; depondance abusiva “riapertura fascicolo di istanza di condono del 27.05.1986 prot. 41789, completamento documentazione (progetto edilizio, relazione tecnica illustrativa, conformità isolamento termico, autorizzazione paesaggistica, autorizzazione allo scarico)”.

“Le unità immobiliari si trovano nello stato di "Fabbricati privi di Agibilità" (Art. 3, comma 3, lett. h) del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.), in quanto privi del Certificato di Agibilità e interessati da difformità/abusi edilizi che non ne consentono l'uso e la commerciabilità completa fino alla loro regolarizzazione.”

**Accesso all'immobile:** Si accede al compendio pignorato mediante servitù reciproca di passaggio pedonale e carrabile a favore dei proprietari dei singoli lotti su tutte le strade di lottizzazione (atto di compravendita Notaio Tarquini 20.10.1965 rep. 229690) nonché mediante servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla particella 1234 del fg. 133 (atto di divisione Notaio Tarquini 26.06.1970 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 28.07.70 al n. form. 6209 di reg. part). A garanzia dell'accesso del lotto in oggetto alla strada provinciale la particella 1011 del foglio 133 del comune di Terracina è adibita a strada di accesso, particella che è in aderenza ed in continuazione con la particella 1234.

**Servitù a favore e contro:**

1° Servitù reciproca di passaggio pedonale e carrabile a favore dei proprietari dei singoli lotti su tutte le strade di lottizzazione (atto di compravendita Notaio Tarquini 20.10.1965 rep. 229690)

2° Servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del compendio immobiliare pignorato su particella 1234 foglio 133 (3,0x13,3=39,9 mq.) (atto di divisione Notaio Tarquini 26.06.1970 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 28.07.70 al n. form. 6209 di reg. part)

**Formalità pregiudizievoli le cui cancellazioni sono a carico dell'aggiudicatario:**

PIGNORAMENTO Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di LATINA il 24/05/2022

Reg. gen. 14189 - Reg. part. 10436.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

**DISPONIBILITÀ DEL BENE:**

L'unità immobiliare identificata al Fg 133, Part. 450, sub 1 graffata con particella 452, sub. 1 è occupata da terzi senza titolo ed è in corso di liberazione.

L'unità immobiliare identificata al Fg 133, Part. 452, sub 2 graffata con particella 452, sub. 3 è libera.

**PREZZO BASE: € 217.440,00 (duecentodiciassettemilaquattrocentoquaranta/00)**

**OFFERTA MINIMA: € 163.080,00 (centosessantatremilaottanta/00)**, pari al 75% del prezzo base.

**CAUZIONE:** Importo pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 4.500,00 (quattromilacinquecento/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.

## **DISCIPLINA DELLE OFFERTE**

### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE**

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, gli interessati all'acquisto escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - 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*'.

Nel dettaglio, ai sensi della citata normativa, l'offerta può essere compilata tramite il modulo web '*Offerta Telematica*' fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**L'offerta ed i relativi allegati vanno inviati, entro le ore 13,00 del giorno 27.07.26 (antecedente a quello della udienza di vendita) esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia '*offerta@pvp.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.**

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 alleggi copia, anche per immagine, della procura, per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dall'offerente al presentatore;

**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.

## **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

### **L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Quando 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;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- i) il termine per il pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (consultabile presso il delegato o sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)).

N.B. Le dichiarazioni ed i dati non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

### **3. 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 d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione, attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (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), 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;
- 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 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*.
- g) la richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.
- h) Le dichiarazioni relative allo stato civile e quella di aver preso visione della perizia di sima, da effettuare in modulo separato.

### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite **bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a Zucchetti Software Giuridico srl con il seguente IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 125/2022 R.G.E. Tribunale Latina, lotto Unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in tempo utile perché risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, giacché qualora

all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerente 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).

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.

## **5. IRREVOCABILITÀ 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.

## **6. OPERAZIONI DI VENDITA**

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

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

Il professionista 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 nella presente ordinanza.

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 delegato ritenga che vi sia una 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 istanza 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 la Giudice dell'esecuzione; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

**Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili**, il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara telematica tra 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 con rilancio minimo sopra indicato.

Si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); 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 si svolge esclusivamente con le modalità asincrone di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 Febbraio 2015 n. 32, ossia "*mediante rilanci computi (sull'offerta più alta) nell'ambito di un determinato lasso temporale*".

**La gara avrà la durata di 48 ore, salvo eventuali prolungamenti.**

La gara ha luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci. A tal fine i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 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 **entro un massimo, in ogni caso, di 24 prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore.**

**La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, previa redazione di apposito verbale.**

Il giorno della scadenza della gara, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta.

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.

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.

## **7. TERMINE PER IL SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), dovrà versare il saldo prezzo e nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare altresì le spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo successivo conguaglio se necessario. Tali somme potranno essere versate o a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura (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 delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura. Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 cod. civ., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito e in caso di inadempimento, anche solo parziale, 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, entro i termini già indicati, direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 125/2022" ovvero bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura con le coordinate che verranno indicate dal delegato; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Unitamente all'assegno l'Istituto di credito dovrà consegnare al delegato l'atto notarile di assenso ad iscrizione di ipoteca con relativa nota di iscrizione. Per quanto all'art. 585 cpc, il delegato provvederà ad inserire nel decreto di trasferimento la seguente dizione *"rilevato che il pagamento del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ----- da parte di ---- a fronte del contratto di mutuo a rogito del Notaio ---- rep. ---- e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cpc è fatto divieto al Conservatore dei RR. II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*.

Ove gli immobili siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 D.Lgs 10.09.1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, dovrà 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, il 90% 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, versando il restante 10% del saldo prezzo (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, trasmettendogli l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. 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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando **SOFTWARE GIURIDICO SRL** ai seguenti recapiti: centralino: 0444 346211; email: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it). I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8,30-13,00 / 13,30-17,30.

**La partecipazione alla vendita implica, in ogni caso:**

- **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.**

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, servitù attive e passive, 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)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. La vendita avrà luogo a corpo e non a misura – eventuali differenze in 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 i vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, 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 es., quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, dal pagamento di 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 del bene.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

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; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 cpc.

L'immobile sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno a cura e spese della procedura.

Quanto alla liberazione del bene, laddove l'immobile sia occupato dal debitore esecutato l'ordine di liberazione ex art. 560 cpc non potrà essere emesso prima della sottoscrizione del decreto di trasferimento, salvo le ipotesi contemplate nella predetta norma (qualora si ostacolato il diritto di visita di eventuali acquirenti; quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico o quando l'immobile non è abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare).

Il delegato, al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento, comunicherà se l'immobile sia abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare. Comunicherà, altresì, se l'aggiudicatario ha richiesto l'emissione dell'ordine di liberazione, ovvero l'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso.

Laddove trattasi di immobile non abitato dall'esecutato, l'ordine di liberazione potrà essere emesso anche precedentemente alla sottoscrizione del decreto di trasferimento.

Comunque, soltanto l'attuazione dell'ordine di liberazione emesso ex art. 560 cpc avverrà a cura del custode e a spese della procedura, mentre il rilascio di cui all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari, dei diritti e delle spese conseguenti all'acquisto.

### **PUBBLICITA'**

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

- Pubblicazione dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita unitamente alla perizia comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- Pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia comprese fotografie e planimetrie, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.latina.giustizia.it](http://www.tribunale.latina.giustizia.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);
- Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate BASIC" dell'annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – Gruppo eBay - almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

La relazione potrà essere consultata anche presso lo studio del professionista delegato.

L'avviso è comunicato al debitore, al creditore precedente e ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c., anche ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

Le informazioni della vendita non indicate nell'avviso potranno essere richieste presso il delegato.

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Fondi, 19 Maggio 2026

**Avvocato Vittorio Berardi**