

**TRIBUNALE DI LATINA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedura esecutiva immobiliare n.229/2024**

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

**Il professionista delegato dott.ssa Adriana Grottola,**

Vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., conferitale dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Latina Dott.ssa Alessandra Lulli in data 15 aprile 2026, nel procedimento esecutivo **R.G.E n. 229/2024,**

Visti gli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che **il giorno 22 settembre 2026 alle ore 12,00**, presso il proprio studio sito in Latina, Via Priverno n.51, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del bene immobile di seguito illustrato e 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.

**Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del 21/09/2026.**

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, 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) nella sezione normativa) 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. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni 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 dalla predetta norma (qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti; quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare; quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico o quando l'immobile non è abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare). Il delegato alla vendita, al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento comunicherà se l'immobile sia abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare e se l'aggiudicatario ha richiesto l'emissione dell'ordine di liberazione ovvero l'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso.

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

Ad ogni modo, 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 eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

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

### **LOTTO UNICO – DESCRIZIONE DA PERIZIA**

Il lotto pignorato risulta formato da un appartamento ad uso abitazione di tipo popolare posto al piano secondo di un edificio residenziale costituito da n.2 piani fuori terra, sito nel centro storico del Comune di Sezze, Latina, in via Roma n.9.

L'immobile risulta composto: soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, bagno e due camere da letto. Il tutto rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Latina – Catasto dei Fabbricati del Comune di Sezze:

- Foglio 154, particella 148, sub.9, categoria A/4, classe 3, consistenza n.4,5 vani, piano 2, rendita catastale € 176,53, Via Roma n.9.

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

**Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli e oneri condominiali.

**Situazione urbanistica e catastale:**

L'immobile in merito al P.R.G. ricade in zone A “Conservazione e Risanamento” mentre in merito al P.T.P.R. (Piano Territoriale paesistico Regionale) ricade:

TAV.A: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto;

TAV.B: insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto;

TAV.C: tessuto urbano.

L'immobile non risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Come meglio precisato nella relazione di stima redatta dall'ing. Luca Nasso alla quale ci si riporta e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet “astegiudiziarie.it” e “www.fallcoaste.it., a seguito di sua richiesta di accesso agli atti Prot.n.26824 del 13/08/2025 non è emerso alcun titolo edilizio riguardante l'immobile. L'unico documento presente in atti è la planimetria catastale (data di presentazione 30/12/1939) in cui si riporta l'immobile nel suo complesso ad eccezione delle seguenti difformità rilevate:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) assenza delle finestre, probabilmente per errata rappresentazione grafica;
- 3) apertura su muschi murari non presenti in planimetria.

Il CTU nella perizia propone in merito alle difformità riscontrate nella planimetria catastale di cui al punto 1) la necessità di presentare docfa per diversa distribuzione degli spazi interni a seguito di S.C.I.A. in sanatoria. Per quanto riguarda la regolarizzazione delle altre opere propone la possibilità di presentare S.C.I.A. in sanatoria (o in alternativa ripristinare lo stato dei luoghi di cui alla planimetria catastale) ed in particolare per le opere specificate al punto 3) in caso di S.C.I.A. in sanatoria si dovrà procedere con la richiesta di autorizzazione sismica trattandosi di aperture su muschi murari. Tale autorizzazione non sarà necessaria in caso di ripristino dello stato dei luoghi.

Il costo delle suddette opere è stato ricompreso negli oneri di regolarizzazione edilizia detratti dal valore di stima.

**Stato conservativo dell'immobile:**

L'immobile si trova in uno stato di abbandono ed evidente degrado. In particolare il controsoffitto in legno e cartongesso risulta gravemente danneggiato e pericolante in alcuni punti oltre a fenomeni di muffa e umidità diffusi. Tali danni risultano causati presumibilmente da fenomeni di infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Rispetto alla data del sopralluogo effettuata dal CTU in data 22/09/2025 per la redazione della sua perizia di stima, su istanza del custode giudiziario e autorizzazione rilasciata dal G.E. in data 06/03/2026, l'immobile è stato completamente ripulito dalla presenza della notevole quantità di materiale edile di risulta che rendevano l'accesso e la deambulazione nell'appartamento alquanto difficile oltre alla rimozione delle carcasse di piccioni morti grazie al lavoro svolto dalla ditta incaricata di Ardea (LT) in data 13/05/2026.

**Disponibilità del bene:** l'immobile allo stato attuale risulta libero da persone e da cose.

**PREZZO BASE:** euro 39.000,00 (trentanovemila/00).

**Offerta minima (75% del prezzo base):** euro 29.250,00 (ventinovemiladuecentocinquanta/00)

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

**Rilancio minimo di gara:** euro 800,00 (ottocento/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**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - 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”** del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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”.

**Le offerte di acquisto e relativi allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 21/09/2026 (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.**

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta e dei suoi allegati, a pena di inammissibilità, è possibile procedere alternativamente; a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata, 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, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dall'offerente al presentatore; ovvero b) trasmettendola direttamente 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 (c.d. PEC-ID), intestata all'offerente con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta se l'invio è avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna ex art.6, comma 4 del D.P.R. n.68 del 11 febbraio 2005 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti 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 in conformità a quanto previsto dall'art.13 commi 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia n.32/2015.

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

- a) i dati identificativi dell'offerente: 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, quale ad esempio un codice di sicurezza 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, 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;

- 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 (dott.ssa Adriana Grottola);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- i) 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) 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 m);
- o) 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 dal presente regolamento;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è un soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti indicati nel punto a), deve presentare 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;
- 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 sul conto corrente cauzioni della Banca di Credito Cooperativo di Roma - Agenzia 185 – Latina – Via Giosuè Carducci n.17/31 intestato al Tribunale di Latina con il seguente codice **IBAN: IT06T083271470000000310104 e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura),** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.**

**Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ovvero risulti visibile entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

L'offerente deve procedere altresì al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000 e fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il "servizio di bolli digitali" con 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 mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

### **OPERAZIONI DI VENDITA**

Il professionista provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità dell'offerta in conformità delle prescrizioni generali degli artt. 571 ss c.p.c., degli artt.12 ss del D.M. della Giustizia n.32/2015 e delle prescrizioni contenute nell'ordinanza di vendita. L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara saranno curate dal professionista delegato **il giorno 22 settembre 2026 alle ore 12,00.**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.**

## **SVOLGIMENTO DELLA GARA CON MODALITA' DI VENDITA ASINCRONA**

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 e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c; nel primo caso, il professionista pronuncerà un 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 conseguenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo) con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute con le modalità della vendita asincrona di cui all'art.24 del D.M. n.32/2015.

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 48 ore, dalle ore 12,00 del 22/09/2026 alle ore 12,00 del 24/09/2026, data in cui terminerà.**

**La gara ha luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci sull'offerta più alta. A tal fine, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte 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 certificata e/o 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 del prolungamento **ma solo per un massimo di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore.**

**Il rilancio minimo non potrà essere inferiore al 2% del prezzo base indicato nell'avviso.**

**Il giorno della scadenza della gara il professionista delegato** procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta. **La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal sottoscritto professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, ovvero il 25/09/2026.** Il suddetto giorno, il professionista delegato, all'esito degli eventuali prolungamenti, procederà alle determinazioni finali sulle offerte e all'aggiudicazione, individuando la migliore offerta e stilando apposito verbale. L'esito della gara sarà comunicato dal sottoscritto 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.

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 versato dall'aggiudicatario dal conto "Asta" al conto "saldo prezzo" e 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.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (residuo prezzo detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione sul conto Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina – Via Giosuè Carducci n.17/31, codice IBAN IT 75 Q 08327 14700 000000310101 (TRIB. LATINA – SEZ. ESEC. IMMOBILIARI-DEP. CAUZ IMM E SALDO PREZZO). Tale termine è perentorio e pertanto non è prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione e non è soggetto a sospensione feriale. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, a mezzo di bonifico sul conto corrente indicato dal professionista acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 –

Latina – Via Giosuè Carducci n.17/31, codice IBAN IT 52 R 08327 14700 000000310102 (TRIB. LATINA – SEZ. ESEC. IMMOBILIARI-DEP. SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE).

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.

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 e mendaci, fornirà al professionista le informazioni prescritte dall'art.22 D. Lgs. 21.11.2007 n.231.

Se il saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra, 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 c.p.c..

Laddove l'immobile aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n.646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n.7 ovvero dell'art.38 del d.lgs. 10 settembre 1993 n.385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, 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 fondiario dovrà comunicare al professionista delegato a mezzo di 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 notizierà altresì senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Nel caso in cui la comunicazione non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto dovuto 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 del 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.

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 con le stesse modalità sopra esposte; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\* \*\*

Ai sensi dell'art.560 c.p.c. la richiesta di visita al compendio pignorato deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per ogni informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato nonché custode giudiziario dott. Commercialista Adriana Grottola, tel.0771/466058, cell.3474865347, email: [adrianagrottola@gmail.com](mailto:adrianagrottola@gmail.com), referente della procedura.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- sito web: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- telefono: 0586/20141 con orario dal lunedì al venerdì 9:00-13:00 e 14:00-18:00;
- e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.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 unitamente alla perizia, comprese fotografie e planimetrie, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia, comprese fotografie e planimetrie sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji – Gruppo e-Bay;
- pubblicazione dell’ordinanza, dell’avviso di vendita unitamente alla perizia, comprese fotografie e planimetrie sul sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl.

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

Latina, 18/06/2026

Il Professionista Delegato  
*Dott.ssa Adriana Grottola*