

## TRIBUNALE DI LATINA

### Esecuzioni Immobiliari

#### Avviso di vendita telematica asincrona

Il sottoscritto Avv. Antonella di Manno, CF DMNNNL86A63D662V, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c. in data 15.04.2025 nel procedimento esecutivo **R.G.E. n. 105/2024**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### AVVISA

che **il giorno 23.09.2026 alle ore 12:00** presso il proprio studio in Fondi (LT), Via Piero Gobetti n. 50, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

#### INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA BASE DI OFFERTA

##### LOTTO n. 1

- **BENE 1: piena proprietà dell'appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTI n. 17, interno 14, piano 4°, distinto in Catasto al Fg. 147 p.lla 1075 sub 20, Cat. A2, vani 3, mq 56.**

Il fabbricato in cui è localizzato l'appartamento si trova in zona centrale e ben servita, nel Rione Frezzotti (R1) e precisamente al civico 17 di Via V. Monti. Tale Rione si trova a Nord-Est del centro storico e ospita il Tribunale, alcune Facoltà universitarie ed il Conservatorio. L'edificio è dotato, oltre che di una scala comune anche di un ascensore.

L'appartamento è stato unito a quello contiguo (Sub. 21) tramite l'apertura di un varco nel muro di confine per cui attualmente, pur conservando impianti tecnologici distinti, costituiscono un'unica unità immobiliare. Non risultano né una pratica edilizia, né un aggiornamento catastale per cui si dovrà richiudere il vano di comunicazione in modo da ripristinare lo stato legittimo. Per ricostituire la situazione riportata in catasto basta chiudere con una muratura il varco di collegamento attuale. Nella sua configurazione originaria era costituito da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed un piccolo disimpegno, oltre ad un balcone.

#### REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato realizzato con permesso di costruire n° 23 EP del 21.03.2008, cui è seguita una D.I.A. in data 5.11.2009, prot. n° 121551, per alcune modifiche alla distribuzione dei vani delle unità immobiliari, la ridefinizione del piano interrato per un aumento dei posti auto e una diversa sagoma delle terrazze di pertinenza lato est, il tutto senza aumento di volume e di superficie utile. Una seconda DIA presentata in data 11.02.2010, prot. n° 18809 non ha interessato gli immobili oggetto d'esecuzione. Attualmente la difformità rispetto agli atti autorizzativi consiste nella fusione dell'unità immobiliare con quella confinante (sub. 21), ottenuta con l'apertura di un varco nella muratura divisoria. Per quanto attiene all'agibilità agli atti del comune esiste una richiesta del 19.11.2009, prot. n° 127.016 cui sono seguite due richieste di integrazione. Nel fascicolo risultano depositati il collaudo statico, l'AQE, le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici delle singole unità, oltre a quello dell'impianti elettrici condominiali. Esiste altresì agli atti un parere preventivo dei Vigili del Fuoco. Il certificato di agibilità, però, non risulta mai rilasciato. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Nell'atto di acquisto è stato allegato l'Attestato di Qualificazione Energetica a firma del direttore dei lavori e non l'ACE (attualmente APE).

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 964,55

- **BENE 2: piena proprietà del garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTI n. 17, piano 1S, distinto in Catasto al Fg. 147 p.lla 1075 sub 43, Cat. C6, mq 15.**

Il box auto è sito al piano interrato del fabbricato in cui è localizzato anche l'appartamento facente parte dello stesso lotto. Il box auto è raggiungibile da Via Monti tramite una rampa carrabile protetta da cancello, oltre che dall'accesso pedonale del fabbricato. Può essere raggiunto anche direttamente dall'appartamento attraverso la scala condominiale o per mezzo dell'ascensore che raggiunge anche il piano interrato. La chiusura è assicurata da una porta basculante in lamiera di acciaio.

#### REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti

demaniali o usi civici. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato realizzato con permesso di costruire n° 23 EP del 21.03.2008, cui è seguita una D.I.A. in data 5.11.2009, prot. n° 121551, per alcune modifiche alla distribuzione dei vani delle unità immobiliari, la ridefinizione del piano interrato per un aumento dei posti auto e una diversa sagoma delle terrazze di pertinenza lato est, il tutto senza aumento di volume e di superficie utile. Una seconda DIA presentata in data 11.02.2010, prot. n° 18809 non ha interessato gli immobili oggetto d'esecuzione. Attualmente il locale è conforme agli atti autorizzativi. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 668,70.

#### DISPONIBILITÀ DEL BENE

L'appartamento ed il box auto risultano occupati in forza di contratto di locazione con scadenza in data 31.07.2028 (canone mensile pari ad Euro 750,00 riferito ad entrambe le unità immobiliare poste in comunicazione dal varco aperto nella tamponatura divisoria).

- **PREZZO BASE: € 103.300,00**
- **OFFERTA MINIMA: € 77.475,00** (75% del prezzo base).
- **CAUZIONE: 10% del prezzo offerto.**
- **RILANCIO MINIMO DI GARA: € 2.500,00**

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.

<b>LOTTO n. 2</b>
-------------------

- **BENE 3: piena proprietà dell'appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTI n. 17, interno 15, piano 4°, distinto in Catasto al Fg. 147 p.lla 1075 sub 21, Cat. A2, vani 3, mq 55.**

Il fabbricato in cui è localizzato l'appartamento si trova in zona centrale e ben servita, nel Rione Frezzotti (R1) e precisamente al civico 17 di Via V. Monti. Tale Rione si trova a Nord-Est del centro storico e ospita il Tribunale, alcune Facoltà universitarie ed il Conservatorio. L'edificio è dotato, oltre che di una scala comune anche di un ascensore.

L'appartamento è stato unito a quello contiguo (Sub. 20) tramite l'apertura di un varco nel muro di confine per cui attualmente, pur conservando impianti tecnologici distinti, costituiscono un'unica unità immobiliare. Non risultano né una pratica edilizia, né un aggiornamento catastale per cui si dovrà richiudere il vano di comunicazione in modo da ripristinare lo stato legittimo. Per ricostituire la situazione riportata in catasto basta chiudere con una muratura il varco di collegamento attuale. Nella sua configurazione originaria era costituito da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, uno studiolo, un bagno ed un piccolo disimpegno, oltre ad un balcone.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato realizzato con permesso di costruire n° 23 EP del 21.03.2008, cui è seguita una D.I.A. in data 5.11.2009, prot. n° 121551, per alcune modifiche alla distribuzione dei vani delle unità immobiliari, la ridefinizione del piano interrato per un aumento dei posti auto e una diversa sagoma delle terrazze di pertinenza lato est, il tutto senza aumento di volume e di superficie utile. Una seconda DIA presentata in data 11.02.2010, prot. n° 18809 non ha interessato gli immobili oggetto d'esecuzione. Attualmente la difformità rispetto agli

atti autorizzativi consiste nella fusione dell'unità immobiliare con quella confinante (sub. 20), ottenuta con l'apertura di un varco nella muratura divisoria. Per quanto attiene all'agibilità, agli atti del comune esiste una richiesta del 19.11.2009, prot. n° 127.016 cui sono seguite due richieste di integrazione. Nel fascicolo risultano depositati il collaudo statico, l'AQE, le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici delle singole unità, oltre a quello dell'impianti elettrici condominiali. Esiste altresì agli atti un parere preventivo dei Vigili del Fuoco. Il certificato di agibilità, però, non risulta mai rilasciato. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Nell'atto di acquisto è stato allegato l'Attestato di Qualificazione Energetica a firma del direttore dei lavori e non l'ACE (attualmente APE).

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.670,92

- **BENE 4: piena proprietà del garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTI n. 17, piano 1S, distinto in Catasto al Fg. 147 p.lla 1075 sub 44, Cat. C6, mq 15.**

Il box auto è sito al piano interrato del fabbricato in cui è localizzato anche l'appartamento facente parte dello stesso lotto.

Il box auto è raggiungibile da Via Monti tramite una rampa carrabile protetta da cancello, oltre che dall'accesso pedonale del fabbricato. Può essere raggiunto anche direttamente dall'appartamento attraverso la scala condominiale o per mezzo dell'ascensore che raggiunge anche il piano interrato. La chiusura è assicurata da una porta basculante in lamiera di acciaio.

#### REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato realizzato con permesso di costruire n° 23 EP del 21.03.2008, cui è seguita una D.I.A. in data 5.11.2009, prot. n° 121551, per alcune modifiche alla distribuzione dei vani delle unità immobiliari, la ridefinizione del piano interrato per un aumento dei posti auto e una diversa sagoma delle terrazze di pertinenza lato est, il tutto senza aumento di volume e di superficie utile. Una seconda DIA presentata in data 11.02.2010, prot. n° 18809 non ha interessato gli immobili oggetto d'esecuzione. Attualmente il locale è conforme agli atti autorizzativi. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 652,48.

#### DISPONIBILITÀ DEL BENE

L'appartamento ed il box auto risultano occupati in forza di contratto di locazione con scadenza in data 31.07.2028 (canone mensile pari ad Euro 750,00 riferito ad entrambe le unità immobiliare poste in comunicazione dal varco aperto nella tamponatura divisoria).

- **PREZZO BASE: € 101.200,00**
- **OFFERTA MINIMA: € 75.900,00** (75% del prezzo base).
- **CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto.
- **RILANCIO MINIMO DI GARA: € 2.500,00**

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.

\*\*\* \*\*

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.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".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della data fissata per la vendita, inviandole con i relativi allegati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente.

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 allegghi copia, anche per immagine, della procura, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dall'offerente al presentatore, ovvero b) trasmettendola direttamente mediante una casella di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in questo ultimo caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005 n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13 commi 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerta ed i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia '[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)'.

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato

dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- 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;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano. 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;
- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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;
- 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);

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

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..

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina – Via Giosuè Carducci n. 17/31 al seguente IBAN: **IT 06 T 08327 14700 000000310104 TRIB. LATINA – SEZ ESEC IMMOBILIARI CONTO ASTA, 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 entro il giorno precedente alla vendita telematica.

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

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'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 (<http://pst.giustizia.it> servizio "pagamento di bolli digitali"), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata 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.**

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

- 1) nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;

2) nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente nel verbale) e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ.; nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili, il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, individuando che avrà luogo con le modalità della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e con rilancio minimo indicato dal professionista in misura non inferiore al 2% del prezzo base indicato in ordinanza; all'esito della 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. 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 24 ore.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 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 ventiquattro prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore.**

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

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.

\*\*\* \*\*

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 sul conto **Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosue' Carducci n. 17/31 IT 75 Q 08327 14700 000000310101 (TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP CAUZ IMM E SALDO PREZZO).**

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

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

Le somme 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.

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 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.

In caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Inoltre, se il prezzo che si 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.

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

\*\*\* \*\*

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

Le somme 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. 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 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.

In caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Inoltre, se il prezzo che si 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.

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

\*\*\* \*\*

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode e Professionista Delegato Avv. Antonella di Manno (C.D.: DMNNNL86A63D662V) con studio in Fondi (LT), Via Piero Gobetti n. 50, (Email [antonelladmnn@libero.it](mailto:antonelladmnn@libero.it); Tel.: 3283138386).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Zuchetti Software Giuridico S.r.l. ai seguenti recapiti:

- email: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it)
- centralino: 0444346211.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30.

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 relazione dell'esperto comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione dell'esperto comprese fotografie e planimetrie sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito internet [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it);
- pubblicazione dell'annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it - Gruppo eBay;
- pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) .

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

Fondi, 23.06.2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Antonella di Manno