

TRIBUNALE DI LATINA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. N. 109/2023 - GIUDICE DOTT.SSA ALESSANDRA LULLI

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE CON MODALITA' ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Luca Torregrossa, professionista delegato alla vendita dal Giudice del Tribunale di Latina, Dott.ssa Alessandra Lulli ex artt. 569 e 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **R.G. n. 109/2023**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15/12/2026 alle ore 16:00**, presso il proprio studio in Latina, Via dei Cappuccini, 24, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA** attraverso il Gestore ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. sulla piattaforma www.fallcoaste.it del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. e D.M. n. 32/2015.

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 <https://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. 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. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura.

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. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, compresa IVA se dovuta.

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.

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

* * *

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN VENDITA, LOTTI E “BASE DI OFFERTA”:

LOTTO UNICO:

- 1) Appartamento in Sezze (LT) – via Ceriara distinto al Catasto del Comune di Sezze

Foglio 50 Mappale 218 Sub. 1 cat. A/3 Classe 1 Vani 5,5

- 2) Appartamento in Sezze (LT) – via Ceriara distinto al Catasto del Comune di Sezze

Foglio 50 Mappale 218 Sub. 4 cat. A/3 Classe 1 Vani 6

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE: 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. L'immobile in questione per quanto riguarda il piano terra è stato sicuramente realizzato in data anteriore al 01/09/1967. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Sezze, risulta presente un progetto di sopraelevazione del piano terra approvato con nulla osta per esecuzione lavori edili in data 22/05/1967. In realtà, rispetto alla pianta presente in tale progetto, sono presenti alcune difformità riguardanti i tramezzi interni presumibilmente realizzate successivamente al 1967. Per tali piccole difformità andrebbe quindi presentata una CILA a sanatoria per semplici modifiche interne dal costo indicativo tra spese tecniche e spese di sanatoria per complessivi euro 3.500,00. Tale importo sarà detratto dal valore di stima. Per quanto riguarda l'appartamento al piano primo, lo stesso è stato realizzato in seguito all'ottenimento del nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 22/05/1967. Non risulta in atti la dichiarazione di "fine lavori" per cui non è oggettivamente possibile affermare che i lavori siano stati ultimati in data anteriore al 01/09/1967, anzi è presumibile affermare che siano terminati successivamente a tale data, vista la complessità dei lavori di sopraelevazione realizzati a partire dal 22/05/1967. Confrontando il progetto allegato al nulla osta rilasciato con lo stato dei luoghi, risultano evidenti importanti difformità riguardanti la sagoma dell'appartamento. Il progetto prevedeva la realizzazione di un appartamento corrispondente a quello sottostante oltre una piccola porzione a sbalzo dalla tamponatura presente sul lato destro sopra il locale deposito. Nella realtà è stato modificato il locale deposito sottostante realizzando un solaio piano di copertura, e l'appartamento al primo piano è stato realizzato come sopraelevazione della complessiva metratura del piano terra, quindi sia sopra l'appartamento al piano terra che sopra l'intero locale deposito, con un ampliamento di circa 29mq rispetto al progetto. Il valore di tale superficie andrà decurtato al valore risultante della stima. Inoltre, andranno detratti anche i costi di ripristino dello stato dei luoghi che potrà essere effettuato solo previo accertamento di fattibilità verificando la struttura portante. Ulteriori difformità riguardano l'accesso che era previsto sul lato sinistro dell'immobile, mentre nella realtà è posto sul retro con la realizzazione di un prolungamento del ballatoio. Erano inoltre previsti due mini-appartamenti con accessi separati, mentre è stato realizzato un unico immobile, i balconi sul fronte risultano difformi per posizione e metratura e la copertura del

fabbricato, prevista piana dopo la sopraelevazione, è stata realizzata a tetto a falde. In riferimento alle difformità descritte, si evidenzia che l'ampliamento di 29mq non è sanabile e lo stato andrebbe ripristinato; per le ulteriori difformità interne ed esterne, potrebbero essere sanate con una pratica edilizia di accertamento di conformità che dovrà tener conto anche delle difformità strutturali. Non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale in atti per il sub 1 (appartamento piano terra) non risulta conforme alla planimetria di rilievo, in quanto il soggiorno/pranzo con angolo cottura risulta diviso con una muratura portante nella realtà inesistente e la cucina risulta separata. Il muro di separazione tra la zona giorno e la zona notte, risulta erroneamente rappresentato come un tramezzo, mentre in realtà è un muro portante di spessore di 30 cm. Inoltre l'appartamento risulta difforme anche dalla planimetria presente in atti presso il Comune di Sezze. Il locale deposito annesso a tale appartamento, sempre sub 1, risulta conforme alla planimetria catastale in atti. La planimetria catastale in atti per il sub 4 (piano primo) non risulta conforme alla planimetria di rilievo, in quanto nella planimetria catastale in atti non risultano presenti i due balconi posti sul fronte del fabbricato. Inoltre l'appartamento risulta difforme anche dalla planimetria presente in atti presso il Comune di Sezze relativa al progetto di sopraelevazione. Il terreno su cui insiste il fabbricato risulta come ente urbano al foglio 50 particella 218 del catasto terreni del Comune di Sezze, con superficie di 2.347mq ed intestato all'attuale proprietario. Al catasto fabbricati risulta presente al sub 5 come bene comune non censibile ai sub 1 e sub 4. Il fabbricato complessivo è composto, oltre che dai due appartamenti oggetto di pignoramento al piano terra e al piano primo, anche da un locale deposito agricolo posto a piano terra. Tale deposito è rappresentato in pianta nel progetto di sopraelevazione presente in Comune di Sezze di cui si parlerà dettagliatamente nell'apposito capitolo, ma è difforme per quanto riguarda il prospetto. Si precisa, inoltre, che sulla corte già descritta di cui alla particella 218 del foglio 50, è posto anche l'accesso all'immobile limitrofo posto alla particella 198 stesso foglio. Verso tale particella non è presente una recinzione in quanto i due immobili erano originariamente della stessa proprietà.

Il tutto come meglio illustrato e specificato nella relazione di stima in atti, pubblicata nel PVP e nel sito internet <https://www.fallcoaste.it/>.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.

46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: occupato.

Prezzo base: € 91.203,00.

Offerta minima: € 68.402,25, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.900,00

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 <https://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".

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, gli interessati all'acquisto 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'*.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12.00 del giorno 14/12/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita),

**inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia
offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

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, 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.

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

- a) 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;
- b) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) il numero o altro dato identificativo del lotto;

- f) la descrizione del bene;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- 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 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.

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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- b) 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);
- c) se il soggetto offerente è minorenne 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;
- d) 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);

e) 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. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario accesso presso BCC intestato al **“Tribunale di Latina Sezione Esecuzioni Immobiliari Conto Asta”** (inserire tutta la dicitura) al seguente IBAN: **IT 06 T 08327 14700 000000310104** . Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale “cauzione asta Proc. RGE 109/2023 Tribunale Latina, lotto unico”** (inserire tutta la dicitura), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica come indicata innanzi.

In vero, nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita 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 deliberazione 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 procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572 comma 2 cod. proc. civ., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni ivi indicate.

Il professionista, dunque, 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.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara fra 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 nel lasso temporale indicato nel presente avviso di vendita.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale <https://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, quindi, esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://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**. 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); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano 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 (quarantotto) ore, dal 15/12/2026 ore 16:00 al 17/12/2026 ore 16:00.

La gara ha luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci. A tal fine, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ed il gestore della vendita telematica comunicherà ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o 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 6 (sei) ore.**

Il rilancio minimo non potrà essere inferiore alla somma di € 1.900,00; alla scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta e stilando apposito verbale.

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

L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal 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.

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le spese per il trasferimento del bene, in misura non inferiore al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza o se superiore, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva; le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 c.c., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

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

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

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento, anche solo parziale, del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dallo stesso a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e, se il prezzo che se ne ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cod. proc. civ.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi 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 creditore fondiario comunicherà al professionista delegato a mezzo pec le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene che il delegato avrà cura di effettuare senza ritardo. Il sottoscritto delegato notizierà, quindi, senza ritardo l'aggiudicatario, alla pec indicata nell'offerta, delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto nell'ordinanza di delega alla vendita, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto dovuto mediante consegna al professionista nelle modalità indicate in precedenza (ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato ovvero mediante consegna al professionista di un assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto professionista e seguito dal numero della procedura esecutiva immobiliare). 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 e ogni altra imposta prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 21.11.2007 n. 231.

*** **

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 caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso lo studio del professionista delegato, **Avv. Luca Torregrossa in 04100 Latina, Via dei Cappuccini n. 24 (Tel.: 3281565573; mail luca.torregrossa@gmail.com).**

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

- numero verde ad addebito ripartito: 0444342611
- email: aste@fallcoaste.it

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, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e gli altri documenti sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.bakeca.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.fallcoaste.it.

Per tutto ciò che non è previsto si applicano le vigenti norme di legge e quanto stabilito nell'ordinanza di delega alla vendita del 21/05/2025.

Latina, lì 02/09/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Luca Torregrossa