TRIBUNALE DI FROSINONE

Procedura esecutiva immobiliare n. 78/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesco Ferdinandi

Ordinanza emessa all'udienza del 23 aprile 2026

Professionista delegato e custode giudiziario: Avv. Rachele Ludovici

Recapito telefonico: 347 9390628

E-mail: avv.racheleludovici@gmail.com

PEC: avv.racheleludovici@pecavvocatifrosinone.it

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.p.A., tramite il portale www.spazioaste.it

L'Avv. Rachele Ludovici, Professionista delegato e referente della procedura, in forza dell'ordinanza emessa dal Giudice dell'esecuzione all'udienza del 23 aprile 2026,

AVVISA CHE

presso la sala aste allestita all'interno del Tribunale di Frosinone, piano secondo, nella stanza adiacente alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, nonché tramite il portale www.spazioaste.it del gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A., **il giorno 19 gennaio 2027**, **ore 15.30**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Bene n. 1 – Appartamento ubicato a Ceprano (FR), Via Padre Domenico Passionista n. 5, piano 2. Porzione di fabbricato costituita da un appartamento situato al piano secondo di una palazzina a quattro livelli ubicata in zona semiperiferica, con posto auto assegnato nella corte condominiale.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati – foglio 25, particella 208, subalterno 5, categoria A/3; Catasto Terreni – foglio 25, particella 208, qualità Ente Urbano.

Diritto posto in vendita: proprietà per la quota di 1/1.

Prezzo base d'asta: € 60.000,00 (euro sessantamila/00).

Offerta minima: € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: € 8.000,00 (euro ottomila/00).

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa urbanistica ed edilizia, come meglio descritto nella relazione di stima depositata in atti.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita:

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica: a) dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente); b) a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile; c) da un procuratore legale anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; redigendole tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato entro le ore 12:00 del giorno precedente alla data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita, trasmettendolo tramite PEC all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile per la presentazione dell'offerta,

la stessa potrà essere formulata mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo PEC del delegato, che a sua volta dovrà tempestivamente inoltrarla al gestore.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile per la presentazione dell'offerta, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta nei confronti del delegato, il delegato dovrà tempestivamente inoltrare il tutto al gestore, che sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da soggetti diversi da quelli suindicati, di cui alle lettere a), b) e c).

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015, (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate anche i corrispondenti dati del coniuge. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali "Prima Casa" o di altre agevolazioni speciali prima del deposito del saldo-prezzo.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, persona giuridica, deve essere allegato certificato camerale del registro delle imprese da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

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) l'indicazione del referente della procedura;

f) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso;

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione; **il termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale**;

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) 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;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale e dichiarazione dello stato civile del soggetto offerente, nonché copia del codice fiscale del coniuge in caso di comunione dei beni nel caso in cui l'acquisto sia compiuto in regime di comunione legale; 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 cosiddetta "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) la documentazione attestante il versamento, segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto intestato al gestore della vendita

telematica dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

c) 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;

d) copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia del certificato camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia autentica della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato;

f) 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 del giudice tutelare;

g) copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) dichiarazione di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c. resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007;

i) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DI PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario unico disposto da un conto corrente intestato all'offerente sul cosiddetto "conto cauzioni" intestato al gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. L'IBAN è il seguente: IT 75 A 03268 22300052136399670 **con causale" versamento cauzione", senza ulteriori indicazioni**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, secondo la

tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si precisa che, ai fini del versamento della cauzione, il bonifico deve essere unico ed effettuato esclusivamente mediante disposizione da conto corrente.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto, attualmente pari ad € 16,00, in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi della normativa applicabile. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici http://pst.giustizia.it, all'interno dell'area pubblica "Pagamento pagoPA", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato XML scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviata il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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 dal gestore della vendita telematica, su ordine del professionista delegato, al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

5. ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso.In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il professionista delegato autorizza esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1. In caso di offerta unica:

qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se, invece, l'unica offerta presentata sia inferiore al prezzo base, beninteso nei limiti di un quarto, si opera come segue:

i) se sono state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore a norma degli artt. 588 e seguenti c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore istante;
ii) se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma degli artt. 588 e seguenti c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente.

2. In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata:

i) pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;
ii) ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente, da individuarsi, in subordine, secondo il maggior prezzo offerto, quindi la maggior cauzione prestata, ancora la minore dilazione indicata per il saldo prezzo, infine la priorità temporale di deposito dell'offerta, ameno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. In sintesi: ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e seguenti c.p.c. Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle plurime offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, **che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia;

qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo da parte del delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata, se cadente di sabato o festivo, al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato, referente della procedura, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'esito della gara il professionista provvederà a redigere apposito verbale ed a inviarlo per via telematica alla Cancelleria, completo di tutte le offerte di acquisto telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse.

6. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

7. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Il creditore procedente e gli intervenuti, anche se non muniti di titolo esecutivo ma il cui credito sia stato riconosciuto ex art. 499 c.p.c., dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita potranno presentare istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c., qualora la vendita non abbia luogo.

In tal caso, a pena di inammissibilità, l'istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. deve essere fatta a mezzo di avvocato munito di procura, depositata nel termine di legge che precede, con le seguenti precisazioni:

a) la somma offerta in pagamento non può essere inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata l'istanza, ai sensi dell'art. 589, primo comma, c.p.c.;

b) se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. e se non sono intervenuti altri creditori oltre al procedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire oltre le spese, ai sensi dell'art. 589, secondo comma, c.p.c.;

c) se sul ricavato dell'espropriazione concorrono creditori di grado anteriore a quello dell'istante, quest'ultimo dovrà depositare una somma pari all'ammontare complessivo di tali crediti, fino alla concorrenza della somma indicata dal G.E., che in ogni caso non potrà essere maggiore rispetto al prezzo di assegnazione;

d) ove sul ricavato dell'espropriazione vi sia concorso tra creditori di grado anteriore e creditori di pari grado a quello dell'istante, quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere l'intera somma necessaria all'attuazione del concorso entro il limite massimo del prezzo di assegnazione, con eventuale residuo a vantaggio del debitore;

e) nel caso in cui sul ricavato dell'espropriazione l'istante concorra con creditori di grado posteriore, dovrà corrispondere esclusivamente l'eccedenza rispetto al proprio credito in linea capitale entro il limite massimo del prezzo di assegnazione (prezzo base);

f) in tutti i casi che precedono, l'assegnatario è comunque tenuto a versare le spese di procedura nella misura che verrà determinata dal G.E. con provvedimento successivo all'assegnazione, oltre ad una somma pari al 15% del prezzo per la registrazione, trascrizione e volturazione dell'emanando decreto ex art. 586 c.p.c.

Nell'ipotesi di plurime istanze di assegnazione non si avrà gara tra gli istanti ma prevarrà quella che contiene l'offerta più alta; nel caso in cui la somma offerta in pagamento sia la stessa per tutte, l'immobile sarà assegnato all'istante che per primo ha depositato la domanda; nel caso di istanze depositate lo stesso giorno offerenti tutte il medesimo prezzo, prevarrà quella che prevede il termine di pagamento minore.

Si avverte che l'istanza è irrevocabile e che, in caso di presenza di offerte all'udienza di vendita, il creditore che ha proposto istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. non ha diritto di partecipare alla gara e formulare aumenti.

8. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO (ART. 590-BIS C.P.C.)

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

9. RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI

Il gestore della vendita telematica, esclusivamente su ordine del professionista delegato, provvederà a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza, al netto di eventuali oneri bancari, da disporsi nel termine di tre giorni lavorativi decorrente dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara). Di converso, il gestore della vendita telematica, previa indicazione dell'intestatario e dell'IBAN del conto corrente da parte del professionista delegato, provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario a titolo di cauzione sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1) Ritenuto che, allo stato, non sussistano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, il saldo prezzo dovrà essere versato al massimo entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, senza sospensione nel periodo feriale, secondo le seguenti alternative modalità:

a) **in Cancelleria**: l'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione, (ossia il prezzo indicato nel verbale di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata), mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI FROSINONE – CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI; per l'emissione del decreto di trasferimento, nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare al professionista l'anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento nella misura indicata nell'ordinanza di aggiudicazione, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione. In caso di mancato deposito del saldo prezzo l'aggiudicatario sarà immediatamente dichiarato decaduto e perderà la cauzione depositata; in caso di mancato deposito dell'anticipo sulle spese non sarà firmato il decreto di trasferimento e resteranno definitivamente a carico dell'aggiudicatario gli oneri per la

cancellazione delle formalità pregiudizievoli; tali termini sono sospesi dal 1° Agosto al 31 agosto;

b) **mediante bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, il cui IBAN verrà comunicato a richiesta dell'aggiudicatario allo stessa dal professionista delegato e avrà la causale dovrà essere: "AA-RGE IMM ____saldo prezzo lotto n. ___".

2) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 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, ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. n. 385/1993, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, anche mediante bonifico bancario all'IBAN che il professionista delegato avrà cura di comunicargli, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate al punto sub lett. a). Entro i dieci giorni successivi al pagamento all'Istituto mutuante, l'aggiudicatario dovrà depositare presso la Cancelleria l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto mutuante (ossia una dichiarazione con cui la banca attesta di aver ricevuto dall'aggiudicatario un determinato import ex art. 41 T.U.B. a Titolo di saldo Prezzo di un determinato lotto posto in vendita in una determinate procedura). In caso di mancato deposito dell'originale della quietanza non sarà firmato il decreto di trasferimento. L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo secondo tali modalità solo ove la banca mutuante comunichi tempestivamente l'entità della somma da versare e rilasci contestualmente al versamento la quietanza; in caso contrario l'aggiudicatario verserà il saldo prezzo in Cancelleria secondo le modalità indicate alla lettera a) e non sarà dichiarato decaduto.

3) Le spese di registrazione e trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 588 c.p.c. Saranno, altresì, provvisoriamente poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 588 c.p.c. anche le spese di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile. Per il rimborso delle spese sostenute per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, l'aggiudicatario o assegnatario dovrà depositare al professionista delegato apposita istanza, corredata dalla documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute (mod. F23), entro il termine fissato per il deposito delle precisazioni dei crediti o, al più tardi, entro la data fissata per la discussione del progetto di distribuzione; in difetto tali spese non potranno essere rimborsate. Ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015 sono a carico dell'aggiudicatario o assegnatario il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

4) Ove l'aggiudicatario abbia intenzione di fare ricorso a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, egli dovrà presentare in Cancelleria, entro il termine massimo di dieci giorni

dall'aggiudicazione, apposita istanza redatta in conformità al modulo che gli verrà consegnato dopo l'aggiudicazione dal professionista delegato. Il Tribunale provvederà a designare un Notaio indicato dall'aggiudicatario per la ricezione del versamento del prezzo, la predisposizione del decreto di trasferimento e l'espletamento delle attività indicate dall'art. 591-bis, secondo comma, n. 11, c.p.c.; in mancanza di indicazione da parte dell'aggiudicatario, il notaio verrà designato direttamente dal giudice. Nel giorno fissato dal Giudice, a seguito della presentazione della predetta istanza, gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni contestuali di versamento del prezzo al notaio, sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento predisposto dal notaio e stipula in forma definitiva dinanzi allo stesso notaio del contratto di mutuo con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado. È onere dell'aggiudicatario assicurarsi, anche prima della vendita, della disponibilità della banca a concedere il mutuo; in caso di mancata concessione del mutuo entro il giorno fissato dal Giudice, non saranno concessi rinvii.

5) Ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, 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 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

DESCRIZIONE DEL BENE

Bene n. 1 – Appartamento ubicato a Ceprano (FR), Via Padre Domenico Passionista n. 5, piano 2. Porzione di fabbricato costituita da un appartamento situato al piano secondo di una palazzina a quattro livelli ubicata in zona semiperiferica, con posto auto assegnato nella corte condominiale. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ceprano al foglio 25, particella 208, subalterno 5, categoria A/3; al Catasto Terreni, foglio 25, particella 208, qualità Ente Urbano. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Per ogni singolo esperimento di vendita sia data pubblica notizia con le forme di seguito indicate:

1. Inserimento a cura del professionista delegato dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png.

2. Pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti web

www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

3. Pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché il link ovvero l'indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

4. Ove previsto nella presente ordinanza, realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° del bene in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario. Per il lotto unico, attesa la natura e il valore di stima pari o inferiore a € 300.000,00 del compendio posto in vendita, l'ordinanza dispone tale adempimento pubblicitario aggiuntivo.

A tal fine il custode dovrà prendere immediato contatto, e comunque entro dieci giorni dall'ordinanza, con la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., inviando una e-mail all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile e comunque al massimo entro trenta giorni dall'ordinanza per la realizzazione del virtual tour 360° dell'immobile in vendita. Il referente della società dovrà essere accompagnato dal custode per consentire l'accesso all'immobile pignorato.

RENDE NOTO

che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio descritti nell'elaborato peritale depositato dall'esperto stimatore e disponibile per la consultazione, unitamente al presente avviso, all'ordinanza e alla relazione di stima sui siti internet (www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.tribunale.frosinone.giustizia.it); 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.

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. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

AVVERTE

a) che, in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;

b) che, in base a quanto disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.;

c) che il nuovo art. 560, quarto e quinto comma, c.p.c. prevede il dovere del debitore esecutato, in accordo con il custode, di consentire la visita di potenziali acquirenti. La richiesta non viene più formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e la visita non è soggetta a termini di effettuazione. Le visite potranno avvenire dalle ore 9:00 alle ore 19:00 nei giorni dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi, e dalle ore 9:00 alle ore 13:00 il sabato. Il custode è tenuto a dare un preavviso al debitore esecutato di 24 ore. Ogni richiesta dovrà essere inoltrata a mezzo di posta elettronica o posta elettronica certificata all'indirizzo del custode giudiziario/professionista delegato alle vendite: avv.racheleludovici@gmail.com – avv.racheleludovici@pecavvocatifrosinone.it. Il custode provvederà nel termine di tre giorni dalla ricezione della comunicazione al suo riscontro.

Previo accordo sul giorno e sull'ora dell'accesso in loco con il debitore, ove eventualmente occupante l'immobile, e il soggetto interessato, il custode delegato procederà ad effettuare la visita presso l'immobile entro quindici giorni dalla richiesta, in modo in ogni caso da evitare il contatto tra i vari interessati. Eventuali comportamenti ostativi del diritto di visita di potenziali acquirenti da parte del debitore e del proprio nucleo familiare, così come la mancata adeguata tutela e conservazione dell'immobile o la violazione degli altri obblighi posti dalla legge a suo carico, saranno valutati, previa debita e tempestiva segnalazione del custode, ai fini dell'emissione dell'ordine di liberazione.

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Il gestore della vendita telematica potrà fornire assistenza alla compilazione e al deposito dell'offerta al numero 02.800.300.21, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, e a mezzo e-mail garaimmobiliare@astalegale.net

Frosinone, 1° novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Rachele Ludovici

Firma digitale