*Avv. Serena Di Muro*
*Viale dello Statuto n. 1- 04100 Latina*
*e-mail: serenadimuro@gmail.com*
*Pec: avvserenadimuro@puntopec.it*

**TRIBUNALE DI LATINA**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**(III esperimento di vendita del 02.03.2027 ore 11.00)**

Il professionista delegato Avv. Serena Di Muro (C.F. DMRSRN71E64E472D),

vista l'ordinanza di delega conferitale dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Alessandra Lulli nella procedura esecutiva immobiliare n. **R.E. 189/2023**;

visti gli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **02.03.2027**, alle ore **11.00**, procederà alla vendita telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, nel rispetto della normativa regolamentare ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. e del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, alle condizioni e le modalità indicate nel presente avviso:

**LOTTO UNICO: Bene n. 1**

**Diritto di piena proprietà** dell'appartamento ubicato in Cisterna di Latina (LT) – Via Piemonte n. 4. Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terra e primo sottostrada di una palazzina di maggior consistenza. Si compone di superficie residenziale al piano terra, corte esterna esclusiva e un vano interrato al piano sottostrada ad uso locale di sgombero/cantina.

Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 53, sub. 2, categoria A2, graffato particella 54. Il tutto per una superficie convenzionale di mq 234,02.

Confini: l'unità immobiliare abitativa in oggetto confina con distacco verso corte/parcheggio condominiale, distacco verso altro fabbricato ad uso abitativo ed in aderenza al vano scala condominiale.

*Avv. Serena Di Muro*
*Viale dello Statuto n. 1- 04100 Latina*
*e-mail: serenadimuro@gmail.com*
*Pec: avvserenadimuro@puntopec.it*

La zona ove insiste la palazzina di cui fa parte l'unità in oggetto è ubicata nella zona agricola del Comune di Cisterna di Latina.

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. L'immobile non risulta agibile. L'unità in oggetto presenta alcune difformità, dettagliatamente elencate nella perizia estimativa in atti, con specifico riferimento al costo necessario per la rimozione delle difformità non regolarizzabili ed al costo per la redazione di CILA in sanatoria, con relativa sanzione ed aggiornamento catastale. Gli abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove la normativa tempo per tempo vigente lo consenta; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Per quanto non riportato, si fa espresso rinvio alla perizia di stima depositata in atti.**

**Disponibilità del bene**: l'immobile è libero.

**Valore di asta: € 107.445,61**

**Offerta minima € 80.584,21 pari al 75% del valore di asta**

**Rilancio minimo € 2.200,00**

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

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 del gestore della vendita all'indirizzo www.astetelematiche.it.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 11:00 del giorno 01.03.2027, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Le offerte di acquisto 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*".

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

**In alternativa**, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di ***casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*** ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

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

*Avv. Serena Di Muro*
*Viale dello Statuto n. 1- 04100 Latina*
*e-mail: serenadimuro@gmail.com*
*Pec: avvserenadimuro@puntopec.it*

a) i dati identificativi dell'offerente (cognome e nome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura (Avv. Serena Di Muro);

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) 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.

*Avv. Serena Di Muro*
*Viale dello Statuto n. 1- 04100 Latina*
*e-mail: serenadimuro@gmail.com*
*Pec: avvserenadimuro@puntopec.it*

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

**a)** copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente; 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)** la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento); **c)** se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); **d)** 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; **e)** se il soggetto offerente è una persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese); **f)** se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

**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 alleghi copia, anche per immagine, della procura, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dall'offerente al presentatore, ovvero

*Avv. Serena Di Muro*
*Viale dello Statuto n. 1- 04100 Latina*
*e-mail: serenadimuro@gmail.com*
*Pec: avvserenadimuro@puntopec.it*

**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 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 ed i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.***

L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) collegandosi ai siti web dell'Amministrazione di riferimento, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita della procedura 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'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile.**

*Avv. Serena Di Muro*
*Viale dello Statuto n. 1- 04100 Latina*
*e-mail: serenadimuro@gmail.com*
*Pec: avvserenadimuro@puntopec.it*

In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572 comma 2 c.p.c., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni ivi indicate. In caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 c.p.c., la quale si svolgerà secondo il sistema di vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 **nel lasso temporale di quarantotto ore**.

**L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sull'apposito conto presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina – Via Giosuè Carducci n. 17/31 – IBAN IT 06 T 08327 14700 000000310104 intestato al Tribunale di Latina - Sez. Esec. Immobiliari Conto Asta. Nella causale del bonifico deve essere obbligatoriamente indicato il termine "Asta", il numero e l'anno della procedura, il numero del lotto, il motivo del pagamento, ("Asta *proc. 189/2023 RGE – Lotto 001 - Versamento cauzione*"); 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 l'udienza di vendita telematica.

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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.

*Avv. Serena Di Muro*
*Viale dello Statuto n. 1- 04100 Latina*
*e-mail: serenadimuro@gmail.com*
*Pec: avvserenadimuro@puntopec.it*

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

**La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito** www.astetelematiche.it**,** 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 ritenga 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 c.p.c.; 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di aggiudicazione, **l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine indicato nell'offerta, oppure,** nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine ovvero sia indicato un termine superiore, **entro quello, perentorio, di centoventi giorni dall'aggiudicazione**.

**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 (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di ore 48 (quarantotto), dal 02.03.2027, ore 11:00 al 04.03.2027, ore 11:00.**

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 con SMS.

Qualora vengano effettuate **offerte nei 15 (quindici) minuti antecedenti** la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 (quindici) minuti, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in

aumento nel periodo del prolungamento, entro un massimo, in ogni caso, di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 (sei) ore.

**Il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad € 2.200,00 (duemiladuecento/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.

All'esito, il professionista procederà:

**a**. 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;

**b**. 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 c.p.c., nel qual caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata dal professionista nel 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 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, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

A seguito dell'aggiudicazione, il professionista provvederà alla restituzione delle cauzioni agli altri offerenti con disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato per il pagamento della cauzione.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro **120 (centoventi) giorni** dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina – Via Giosuè Carducci n. 17/31 – IBAN IT 75 Q 08327 14700 000000310101 (TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI – SALDO PREZZO) con causale "anno 2023 pratica 189 lotto 001 saldo prezzo".

Nel medesimo termine, l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di vendita, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina – Via Giosuè Carducci n. 17/31 – IBAN IT 75 Q 08327 14700 000000310102 (TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI – DEP. SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE) con causale "anno 2023 pratica 189 lotto 001 spese".

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 è perentorio e pertanto non prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione.**

*Avv. Serena Di Muro*
*Viale dello Statuto n. 1- 04100 Latina*
*e-mail: serenadimuro@gmail.com*
*Pec: avvserenadimuro@puntopec.it*

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.

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. 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..

**SI PRECISA**

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.

Si rimanda per tutto il resto a tutto quanto evidenziato nella perizia estimativa in atti anche con particolare riferimento alle corrispondenze catastali ed alla regolarità edilizia del bene facente parte del lotto in vendita.

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.

Quanto alla liberazione del bene, laddove l'immobile sia abitato dal debitore esecutato, l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. non potrà essere emesso prima della sottoscrizione del decreto di trasferimento, salve le ipotesi contemplate nella predetta norma (qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti; quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e manutenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare; quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico o quando l'immobile non è abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare). Laddove trattasi di immobile non abitato dall'esecutato, l'ordine di liberazione potrà essere emesso anche precedentemente alla sottoscrizione del decreto di trasferimento. Comunque, soltanto l'attuazione dell'ordine di liberazione emesso ex art. 560 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.

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

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

*Avv. Serena Di Muro*
*Viale dello Statuto n. 1- 04100 Latina*
*e-mail: serenadimuro@gmail.com*
*Pec: avvserenadimuro@puntopec.it*

direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, 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. Il professionista delegato avviserà pertanto l'aggiudicatario specificandone anche l'importo. A tal fine, il creditore fondiario comunicherà all'ausiliario, a mezzo posta elettronica certificata, le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene che il delegato avrà cura di effettuare senza ritardo. Quest'ultimo notizierà altresì senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto dovuto a mezzo di 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). 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 partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza del 12.02.2025, 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 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione ovvero mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima con i relativi allegati sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it;
- la società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantirà, inoltre, la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale e la pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita 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.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi allo studio del professionista delegato Avv. Serena Di Muro, sito in Latina, Viale dello Statuto n. 1, email serenadimuro@gmail.com – tel. 0773 - 410578.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge e quanto stabilito nell'ordinanza di delega alla vendita.

Latina, 23.11.2026

Il Professionista Delegato alle Vendite

Avv. Serena Di Muro