TRIBUNALE CIVILE DI LATINA
AVVISO VENDITA IMMOBILIARE
Causa Civile R.G.N 2868/2024

Il Dott. Enrico Ferri, professionista delegato, nominato con ordinanza del Tribunale di Latina del 27 aprile 2026 resa dalla Dott.ssa Alessandra Lulli, nella causa civile di divisione R.G. n. 2868/2024, instaurata ai sensi degli artt. 600 e ss. c.p.c. nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 343/2021, preso atto del provvedimento di scioglimento della riserva con il quale il Giudice ha disposto lo scioglimento della comunione mediante vendita dell'intero compendio immobiliare,

AVVISA

che il giorno **16 febbraio 2027 alle ore 10:00** procederà alla vendita telematica con modalità asincrona dei beni immobili di seguito descritti, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it di proprietà di Zucchetti Software Giuridico S.r.l., nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e al D.M. n. 32/2015.
La presente vendita ha ad oggetto l'intero compendio immobiliare, come disposto dal Giudice nel procedimento di divisione endoesecutiva, a seguito dell'accertata non comoda divisibilità dei beni, e non la sola quota spettante al debitore esecutato.

LOTTO 1 – Appartamento posto al piano secondo, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza articolato sui piani terra, primo e secondo, costituente bene oggetto della vendita dell'intero disposta dal Giudice nell'ambito del presente giudizio di divisione. L'unità immobiliare è accessibile mediante vano scala esclusivo.
L'immobile è raggiungibile dalla strada pubblica asfaltata, via Madonna dei Martiri nn. 42-44, località Farneto, in zona caratterizzata dalla presenza di case sparse e aziende agricole.
Il fabbricato dispone, al piano terra, di spazi condominiali non assegnati, utilizzati anche come posti auto. L'unità è censita al N.C.E.U. al foglio 43, particella 234, sub 7, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, piano T-2, rendita catastale Euro 619,75, come da perizia in atti.
L'appartamento è dotato di approvvigionamento idrico da pozzo artesiano e fossa Imhoff per lo scarico delle acque nere, entrambi servizi comuni dell'intero fabbricato.
L'unità immobiliare ha una superficie utile di circa mq 155 ed è così composta: zona giorno con ampio soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, camera e disimpegno; zona notte posta a quota superiore composta da due camere da letto, corridoio e ripostiglio. È inoltre presente un soppalco di altezza ridotta (circa 1,50 m), utilizzato a uso ripostiglio.
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, né soggetto a vincoli attualmente vigenti a carico della parte esecutata.
Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967, originariamente costituito da piano terra e primo, successivamente ampliato e ristrutturato in virtù della Concessione Edilizia n. 51 del 17/11/1980.
Per quanto attiene il piano secondo, il Comune di Maenza ha espresso parere favorevole alla sopraelevazione nella Commissione Edilizia n. 6 del 27 luglio 1983, senza tuttavia rilasciare il

relativo titolo edilizio; ad oggi, pertanto, il piano secondo risulta privo di titolo abilitativo e configura una volumetria abusiva.
Come da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maenza, la suddetta sopraelevazione e la relativa scala potrebbero essere suscettibili di accertamento di conformità mediante procedura di fiscalizzazione, ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 15/2008, nei casi di parziale difformità non demolibile senza pregiudizio della parte conforme. L'esito della procedura, nonché costi e sanzioni, saranno determinati dall'ufficio competente in sede di istruttoria.
Per l'alloggio non risulta rilasciato certificato di agibilità. L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.
Il prezzo base è di Euro 82.125,00 (ottantaduemilecentoventicique/00-Euro) con **rilancio minimo**, in caso abbia luogo la gara tra gli offerenti, **di Euro 1.642,50** (milleseicentiquarantadue/50-Euro). **Il prezzo minimo** suscettibile di essere offerto (pari al 75% del prezzo base) **sarà invece di Euro 61.593,75** (sessantunocinquecentonovantatre/75-Euro);

LOTTO 2 - composto da appezzamento di terreno superficie di mq. totali 4.386, pianeggiante di forma pressoché rettangolare, sito lungo via Madonna dei Martiri con accesso carrabile, contraddistinto al Catasto terreni al foglio 43, particella 156 oliveto, superficie 00.07.12 mq, reddito dominicale Euro 1,29 e reddito agrario Euro 0,44; particella 319 oliveto, superficie 00.22.02 mq, reddito dominicale Euro 3,98 e reddito agrario Euro 1,36 e particella 320 oliveto superficie 00.14.72 mq, reddito dominicale Euro 2,66 e reddito agrario Euro 0,91 come da perizia in atti. Terreno ben lontano dal centro abitato. Si raggiunge facilmente dalla strada pubblica asfaltata. Il lotto è recintato da un muro basso con sovrastante paletti/rete e delimitato da un cancello in ferro. In particolare circa le particelle nn. 156 e 320 del fg 43 sono piantumate con circa 60 alberi di ulivo mentre la particella n. 319 dello stesso foglio con pochi alberi sparsi. L'appezzamento ricade nel P.R.G. in zona parte edificabile (N.B. vedasi paragrafo normativa urbanistica) ed in minima parte in zona agricola. Si rappresenta che trattasi ad oggi di un terreno potenzialmente edificabile nel P.R.G., soggetto all'approvazione di un Piano Particolareggiato dell'intero comparto e quindi nessun progetto può ottenere un Permesso di Costruire in mancanza del P.P.E.
Il prezzo base è di Euro 65.790,00 (sessantacinquemilasettecentonovanta/00-Euro) con **rilancio minimo**, in caso abbia luogo la gara tra gli offerenti, **di Euro 1.315,80** (milletrecentoquindici/80-Euro). **Il prezzo minimo** suscettibile di essere offerto (pari al 75% del prezzo base) **sarà invece di Euro 49.342,50** (quarantanovemilatrecentoquarantadue/50-Euro);

LOTTO 3 - composto da Terreno pianeggiante di natura agricola alla superficie di mq. totali 7.000, posto all'interno di un vasto appezzamento di terreno di maggiore consistenza, coltivato a fieno/erba medica; contraddistinto al Catasto terreni al foglio 43, particella 321 oliveto, superficie 00.33.60 mq, reddito dominicale Euro 16,49 e reddito agrario Euro 18,22; particella 322 orto, superficie 00.36.40 mq, reddito dominicale Euro 49,82 e reddito agrario Euro 32,90, il tutto come da perizia in atti. Si rappresenta che il futuro assegnatario del bene, dovrà aprire il muro di recinto su via Pietra Erta per creare un accesso esclusivo e individuare/apporre dei

termini di confini materiali con l'ausilio di un topografo. Il terreno ricade nel P.R.G. in zona E - Agricola con gli indici e le prescrizioni urbanistiche modificate con la L.R. n. 38/1999 e s.m.i. (vedi Certificato Destinazione Urbanistica) .
Il prezzo base è di Euro 21.000,00 (ventunomila/00-Euro) con **rilancio minimo**, in caso abbia luogo la gara tra gli offerenti, **di Euro 420,00** (quattrocentoventi/00-Euro). **Il prezzo minimo** suscettibile di essere offerto (pari al 75% del prezzo base) **sarà invece di Euro 15.750,00** (quindicimilasettecentocinquanta/00-Euro);

LOTTO 4 - composto da appezzamento di terreno alla superficie di mq. totali 4.370, sito in zona collinare ad una quota variabile tra 150 a 175 metri s.l.m., come accertato nella cartografica aerofotogrammetrica, lungo i pendii del Monte "Colle la Vaccara"; appezzamento privo di recinzioni caratterizzato da terrazzamenti irregolari su cui sono presenti alberi di ulivo. Contraddistinto al Catasto terreni al foglio 33, particella 231, oliveto, superficie 00.43.70 mq, reddito dominicale Euro 7,90 e reddito agrario Euro 2,71, il tutto come da perizia in atti. Il terreno, è raggiungibile attraverso un sentiero montano carrabile, fino a poi proseguire a piedi, poiché la strada carrabile termina e quella indicata nella mappa catastale è sui luoghi un sentiero pedonale. Terreno di non facile accessibilità, lontano dal centro abitato. Esso ricade nel Piano Regolatore Generale in zona E - Agricola del Comune di Maenza, soggetta a diversi vincoli paesaggistici, idrogeologico e zona ZPS (vedi certificato di destinazione urbanistica).
Il prezzo base è di Euro 4.916,25 (quattromilanovecentosedici/25-Euro) con **rilancio minimo**, in caso abbia luogo la gara tra gli offerenti, **di Euro 98,33** (novantotto/33-Euro). **Il prezzo minimo** suscettibile di essere offerto (pari al 75% del prezzo base) **sarà invece di Euro 3.687,19** (tremilaseicentoottantasette /19-Euro).

Gli immobili sopra indicati, costituenti i Lotti nn. 1, 2, 3 e 4 sono meglio descritti nella perizia rinvenibile in atti oggetto di pubblicazione sul PVP e sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.latina.giustizia.it e www.fallcoaste.it.
Sui terreni oggetto dei lotti nn. 2 e 3 risulta in essere un contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 21/12/2017, della durata di anni quindici (15), tale contratto non risulta trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari.
Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con espressa informativa della possibile esistenza del suddetto rapporto locativo.
La vendita dei lotti è a corpo e non a misura e avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita in quanto forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione edilizia 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 consentito dalle norme vigenti ovvero, in mancanza e sempre a spese dell'aggiudicatario, rimesso in pristino.
I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se presenti, saranno cancellate a cura e spese della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. 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.

DISCIPLINA DELLE OFFERTE.
Gli interessati all'acquisto ai sensi dell'art. 571 cpc 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 www.fallcoaste.it.
Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 10:00 del giorno 15/02/2027 (antecedente a quello della udienza di vendita)**, inviandole al Ministero della Giustizia all'indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia, salvo quanto disposto dall'art. 15 del D.M. n. 32/2015 per il caso di malfunzionamento. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente con firma elettronica avanzata e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente. 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 (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).
L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome e cognome, denominazione, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio o sede); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, 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; se l'offerente è coniugato in comunione

legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è invece necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* – dal tutore o dall' amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine del relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il versamento del saldo prezzo non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (se superiore sarà ricondotto al termine di 120 giorni) e non sarà comunque soggetto a sospensione feriale;
- l'importo versato a titolo di cauzione non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento, segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, un interdetto o un 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 dell'autorità giudiziaria;

- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

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

Il bonifico, con causale "Causa civile R.G.N.2868/2024 Tribunale Latina, versamento cauzione lotto ...." (indicare il numero di lotto per il quale si offre), **dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta.**

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 642/1972. 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. fermo restando che, il mancato versamento del bollo, non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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.

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. In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art.572 cpc comma 2, 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 cpc la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art. 24 del D.M. 32/2015.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.fallcoaste.it (gestore vendita telematica Zucchetti Software Giuridico Spa).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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; 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 l'offerente alla partecipazione alla gara, e ogni offerente sarà libero di partecipare o meno.
La gara avrà la durata di ore 48 (quarantotto), dal 16/02/2027 ore 10:00 al 18/02/2027 ore 10:00.
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 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 di 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 al 2% del prezzo base indicato; 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. Nel caso di offerta unica il professionista procederà: in caso di offerta unica 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; 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 art. 588 e 589 cod. proc. Civ., 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 (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 entro il termine perentorio indicato nella propria offerta o, al massimo, entro 120 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico sul conto corrente intestato a TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP CAUZ IMM E SALDO PREZZO presso la medesima BCC di Roma Ag. 185 IBAN: IT 75 Q 08327 14700 000000310101;

Nel medesimo termine di 120 giorni, l'aggiudicatario deve versare l'importo provvisorio per le spese di vendita e di trasferimento pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (salva diversa quantificazione definitiva) sul conto intestato a TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP.SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE; IBAN: IT 52 R 08327 14700 000000310102
Il termine in questione è perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione.
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 del art. 38 del Decreto Legislativo 10 Settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto legislativo, nel termine indicato nell'offerta, il residuo prezzo dedotta una cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate allegando 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 a 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.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Nel caso di specie la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge.
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 possono essere richieste presso lo studio del professionista delegato, Dott. Enrico Ferri in Latina con studio in Via Feronia 2 04100 tel. 0773/484249.
Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando ZUCCHETTI SOFTWARE

GIURIDICO SRL ai seguenti recapiti: Tel 0444.346211; email: aste@fallco.it; pec: zucchettisoftwaregiuridico@gruppozucchetti.it.

La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica**.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Giudice ovvero pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione peritale, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito www.fallcoaste.it e sul sito www.astegiudiziarie.it; la società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantirà inoltre la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale www.tribunale.latina.giustizia.it, e alla pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – Gruppo eBay. Per tutto ciò che non è previsto si applicano le vigenti norme di legge e quanto stabilito nell'ordinanza di delega alla vendita.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato telefonando al numero di Tel. 0773 484249

Latina, 26 novembre 2026

Dott. Enrico Ferri