

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA

AVVISO VENDITA IMMOBILIARE

Divisione Giudiziale R.G.N 542/2024

Il Dott. Efrem Romagnoli, professionista in Latina, n.q. di delegato alla vendita nel presente giudizio di divisione giudiziale (incardinato dal creditore procedente dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Latina RGE n.84/2022) avente ad oggetto l'alienazione della piena proprietà dell'intero immobile di cui al presente esperimento di vendita come disposto del Tribunale di Latina giusta ordinanza della Dott.ssa Elena Saviano a cui si rimanda

AVVISA

che il giorno 10/12/2025 alle ore 11:00, procederà **ALLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare e del D.M. n. 32/2015, di un **LOTTO UNICO** composto dal diritto di piena proprietà dell'intero bene immobile sito in Latina alla via Saturnino Piattella n. 42, edificio 1, interno 7, consistente in appartamento sito al quarto ed ultimo piano di un edificio dotato di ascensore e costituito da un piano interrato e 5 piani fuori terra (T-1-2-3-4) con copertura a terrazzo, dove il piano interrato è adibito ad autorimessa privata, il piano terra è adibito ad attività commerciali ed i restanti 1-2-3-4 a residenza. L'edificio 1 in cui si trova l'appartamento è parte del un complesso immobiliare denominato costituito da n°3 palazzine, la cui posizione, prossima a tutti i servizi della cittadina (posta, banca, ospedale, verde di quartiere, farmacia, scuole, ecc,) favorisce, inoltre, i collegamenti con il territorio in relazione alla vicinanza con lo Scalo ferroviario e con la SS Pontina. L'appartamento identificato al catasto Fabbricati al Fg. 137, Part. 796, Sub. 9, Categoria A2 rendita € 453,19, è coperto dal terrazzo condominiale e ha una superficie netta pari a circa 112,53 mq. Internamente presenta una altezza abitabile pari a 2,70 m ed è costituito da ampia sala/pranzo (27,69 mq), cucina abitabile (11,84 mq), n° 2 bagni completi di cui uno dotato di vasca (4,99 mq e 5,18 mq), ripostiglio (6,36 mq), stanza da letto matrimoniale (20,89 mq), n°2 stanze da letto singole (10,73 mq e 11,48 mq) e n°3 balconi coperti (5,53 mq, 6,52 mq e 8,13 mq) rispettivamente accessibili dalla sala/pranzo, dalla stanza da letto posta ad ovest e dalla cucina con finiture rappresentate da pavimentazione in gres porcellanato ad eccezione dei servizi igienici e della cucina in piastrelle di monocottura, tinteggiatura di tutti gli ambienti, rivestimento in piastrelle di ceramica delle pareti della cucina e dei servizi igienici fino a 2,00 m. Le porte di accesso ai vari ambienti sono in legno tamburate, gli infissi sono in legno con vetro singolo, protetti da avvolgibili. L'unità immobiliare è provvista di impianti citofonico, elettrico (energia elettrica da rete) e di riscaldamento a termosifoni con caldaia alimentata a gpl che produce anche l'acqua calda sanitaria. L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di conduttura comunale così come l'eliminazione delle acque reflue avviene

mediante allaccio alla pubblica fognatura. La regolarità dell'impiantistica descritta potrà essere certificata, dopo aver eseguito gli opportuni controlli, da un'impresa abilitata o da un tecnico abilitato ed iscritto all'albo dei certificatori, con costi a carico dell'aggiudicatario a cui potranno aggiungersi quelli relativi agli eventuali interventi/adeguamenti che, a richiesta degli interessati, il tecnico potrà/dovrà eseguire. Lo stato di fatto dell'appartamento non è conforme all'ultima planimetria catastale in atti discostandosi per la costruzione di una parete in cartongesso in corrispondenza della parete a nord della sala/pranzo che ha consentito di ricavare un ripostiglio. Ciò comporta la necessità di presentare idoneo atto di aggiornamento catastale per mezzo di pratica DOCFA per la quale si rende necessaria la presentazione di una CILA con deposito tardivo ("in sanatoria") e contestuale versamento della sanzione pecuniaria. Quanto allo stato conservativo si evidenzia che l'unità immobiliare in più punti del soffitto, (sala/pranzo e stanze da letto, in particolare) presenta l'esfoliazione della pittura che verosimilmente può derivare da impermeabilizzazione inadeguata del soprastante lastrico solare e/o condensa. In corrispondenza del vano di ingresso alla cucina, è presente una crepa nell'intonaco in una porzione della parete con materiale verosimilmente disomogeneo, probabilmente derivante da un urto accidentale della porta di accesso. I prospetti del fabbricato, si presentano in normale stato conservativo. Il complesso edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di vendita è ricadente nel PPE R/5 –“Torre La Felce” la cui revisione è stata approvata con Deliberazione di Giunta Municipale n° 474/2012 del 26/09/2012 del Comune di Latina ed è stato realizzato in base a titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Latina e specificamente Concessione Edilizia 140/1980 secondo il progetto esaminato dalla Commissione edilizia in data 11/09/1979, Concessione Edilizia 169/1981 con la quale si autorizzava ulteriore porzione dell'edificio 2, Concessione Edilizia in sanatoria 193/C Anno 1997 dell'08/05/1997 che ha abilitato interventi parziali dell'Edificio 1, Concessione Edilizia in sanatoria 135/2001 del 13/11/2001 con cui si abilitano gli interventi del Progetto di Variante alle Concessioni 140/1980 e 169/1981. Risulta inoltre agli atti del Servizio di Edilizia Privata il Progetto di Variante alle Concessioni 140/1980 e 169/1981, esaminato favorevolmente dalla Commissione edilizia in data 07/12/1981. Le opere del Progetto di Variante alle Concessioni 140/1980 e 169/1981 sono state in seguito abilitate con la Concessione Edilizia in sanatoria 135/2001 dell'08/05/1997 richiesta e rilasciata. In merito agli oneri condominiali, se ne evidenzia l'esistenza, come meglio specificato in perizia, con l'avvertenza della possibile variazione anche in senso incrementativo all'atto della aggiudicazione. Il bene non è agibile e risulta utilizzato da uno dei comproprietari anche in quanto coniuge assegnatario in sede di separazione personale, assegnazione che si precisa non essere trascritta. Tra le formalità pregiudizievoli sussiste sequestro conservativo trascritto in data 08/03/2021 al Registro Particolare 3985 e al Registro Generale 533. L'immobile sopra indicato costituente unico lotto è comunque meglio descritto nella perizia, elaborata in sede esecutiva (RGE 84/2022) e dal Giudice del presente giudizio ritenuta utilizzabile anche con riferimento alla vendita

del 100% della piena proprietà dell'immobile in parola, rinvenibile in atti e successiva integrazione

oggetto di pubblicazione sul PVP e sui siti www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it.

Il prezzo base d'asta è di €200.120,72 (duecentomilacentoventi/72-Euro) con rilancio minimo, in caso abbia luogo la gara tra gli offerenti, di €4.003,00 (quattromilazerotre/00-Euro). **Il prezzo minimo** suscettibile di essere offerto (che non potrà essere inferiore al 25% del prezzo base) **sarà invece di € 150.090,54** (centocinquantamilazeronovanta/54-Euro) mentre il deposito cauzionale, che dovrà essere obbligatoriamente versato per prendere parte alla vendita, deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto.

La vendita del lotto è a corpo e non a misura e avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. 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 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. L'aggiudicatario dovrà comunicare la volontà che l'immobile sia liberato dalla procedura con spese a carico della stessa.

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" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.fallcoaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 11:00 del giorno 09/12/2025 (antecedente a quello della data 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 dovrà essere sottoscritta digitalmente con firma elettronica avanzata e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente ovvero, in alternativa, trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in questo ultimo caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005 n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13 commi 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

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

- 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 prezzo minimo** suscettibile di essere offerto, che non potrà essere inferiore al 25% del prezzo base deve essere almeno pari ad € **150.090,54 (centocinquantamila e 90/54-Euro)**;
- 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 atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

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 Giosue' Carducci n. 17/31 – IBAN IT 06 T 08327 14700 000000310104 TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA. Nella causale del bonifico deve essere obbligatoriamente indicato il termine **“ASTA anno 2024 pratica 542 lotto 001 cauzione”** ed il bonifico dovrà necessariamente 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. Il deposito cauzionale versato sarà inoltre trattenuto e confiscato in caso di mancato integrale saldo del prezzo nel termine previsto.

L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta 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).

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.

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 abilitano l'offerente alla partecipazione alla gara, e ogni offerente sarà libero di partecipare o meno. **La gara avrà la durata di ore 24 (ventiquattro), dal 10/12/2025 ore 11:00 al 11/12/2025 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 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 ad € 4.003,00** (quattromilazerotre/00-Euro); 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 deliberazione 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.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine contenuto nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosue' Carducci n. 17/31 – IBAN IT 38 T 08327 14700 000000310401 (TRIB. LATINA-SEZ. DIVIS.IMMOBILIARI SALDO PREZZO PROC. DIVISIONE) con causale anno 2024 pratica 542 lotto 001 saldo.

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 diversa quantificazione effettuata dal professionista delegato nell'avviso di vendita in considerazione della natura del bene, previa autorizzazione del g.e., a mezzo bonifico sul conto corrente indicato acceso presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosue' Carducci n. 17/31 – IT 35 V 08327 14700 000000310502 (TRIB. LATINA-SEZ. DIVIS.IMMOBILIARI DEP. SPESE SU PROC. DIVISIONE) con causale anno 2024 pratica 542 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 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 confiscate, 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, ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10%, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. A tal fine, il creditore fondiario comunicherà al professionista delegato a mezzo pec le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene. 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, 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.

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 essere formulata al Dott. Efrem Romagnoli alla mail info@studio-romagnoli.it indicando nell'oggetto "richiesta visita Immobile Via Piattella".

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 In linea spa garantirà inoltre la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale 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 661161.

Latina, 03 ottobre 2025

Dott. Efrem Romagnoli