

## AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

## Esecuzione Immobiliare n. 163/2023 R.G.E.

Il professionista delegato dott. Aldo Russo, con studio in Fondi, Via P. Mascagni n. 55, in forza di delega conferita in data 19 marzo 2025 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina, dott.ssa Alessandra Lulli, ex art. 591 bis c.p.c., nel procedimento esecutivo n. 163/2023 R.G.E.;

Visti gli artt. 490,570,591 bis c.p.c.;

## AVVISA

Che il **giorno 15 luglio 2025 alle ore 17:00** procederà, presso il proprio studio sito in Fondi, Via P. Mascagni n. 55, alla vendita telematica tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) del seguente bene immobile, alle condizioni e modalità indicate infra:

## INDIVIDUAZIONE DEL BENE IN VENDITA E RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

**LOTTO UNICO – I Esperimento –**

***Appartamento adibito a civile abitazione posto al piano terra e magazzino posto al piano seminterrato ubicato in Cisterna di Latina (LT) alla Via Colle Marcaccio n. 8, piano T-S1;***

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1275, Sub. 2, Categoria A3; Fg. 4, Part. 1275, Sub. 1, Categoria C2 – al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1275, Qualità Ente Urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);

Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione, sito in Comune di Cisterna di Latina (LT), Via Colle Marcaccio n°8. Posto al piano terra e seminterrato di un edificio composto di tre piani così suddiviso: magazzino al piano seminterrato, appartamento al piano terra (entrambi stessa proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare) e piano primo di altra proprietà. Inserito in un contesto periurbano in area a destinazione agricola, con accesso prospiciente alla strada pubblica Via Colle Marcaccio. L'appartamento al piano terra, risulta essere rialzato dal piano campagna, di fatto si accede tramite una piccola rampa di scale poggiate sul viale carrabile d'ingresso antistante il fabbricato. Internamente l'appartamento è diviso in zona giorno e notte, così disposto: - Soggiorno-Sala da pranzo, - Cucina, - W.C. con antibagno, - Disimpegno, - Camera da letto, - Ripostiglio, - Camera da letto.

Al magazzino posto al piano seminterrato rispetto al piano di campagna, di fatto si accede a piedi scendendo una rampa di scale posta sul fianco destro del fabbricato sul lato Nord, dal viale antistante il fabbricato, oppure sempre proseguendo il viale tramite accesso carrabile posto sul retro del fabbricato. Internamente il

magazzino è composto da un unico ambiente diviso solo in parte da un muro portante centrale. In adiacenza al magazzino con accesso sempre sul retro del fabbricato, sul lato Ovest vi è anche una piccola cantina.

Caratteristiche costruttive prevalenti (pagina 9 della perizia): I beni oggetto di stima sono parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani, edificato nel 1976 (data di ultimazione lavori dichiarata nella Domanda di Condonò allegata) con copertura in coppo, non coibentata, in parte a due falde e in parte ad una sola pendenza di falda in corrispondenza di un sottotetto. I beni oggetto di stima sono inseriti in un contesto periurbano in area a destinazione agricola, confinando ad Est con terreno agricolo con viale di accesso prospiciente alla strada pubblica Via Colle Marcaccio, ad Ovest con affaccio su distacco con fabbricato, a Nord con proseguimento del viale di accesso che porta sul retro del fabbricato e a Sud su terreno agricolo. Le particelle confinanti il mappale 1275 occupato dal fabbricato appartengono tutte in comproprietà alla stessa ditta salvo altri. Lo stato di manutenzione è leggermente scarso e riconducibili perlopiù a problemi di umidità e piccole infiltrazioni al disotto dei davanzali delle finestre, un problema di infiltrazione grave invece è dovuto a perdite provenienti dal piano soprastante in corrispondenza del bagno, tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria sia all'estradosso che all'intradosso del solaio di interpiano (detti lavori dovranno però essere a carico dell'inquilino soprastante). Le fondazioni tipiche per strutture in muratura, per quanto visibili non presentano segni di cedimenti. L'orientamento della struttura è Nord-Sud con esposizione Est-Ovest. Altezza interna utile è di mt 2,85 al piano seminterrato (misurata dal piano di calpestio grezzo in battuto di cemento) e pari a mt 2,95 al piano terra (misurata dal piano di calpestio finito in gres porcellanato). Le strutture verticali in elevazione sono in muratura di pietrame e tufo entrambe disposte a spacco con una discreta tessitura. I solai e i balconi sono in laterocemento costituiti da travetti interposti a pignatte, le tamponature divisorie interne in laterizio, tranne quelle del ripostiglio in parte in cartongesso. Le pareti interne ed esterne al fabbricato risultano intonacate e verniciate a meno delle pareti interne del piano seminterrato che risultano a vista non intonacate. La pavimentazione al piano seminterrato risulta grezza in battuto di cemento, con impianto elettrico a parete, mancante di impianto idrico-sanitario e di riscaldamento, gli infissi delle aperture "finestre" non sono presenti a meno della porta carrabile basculante e della porta di accesso pedonale in ferro. La pavimentazione al piano terra risulta finita in gres porcellanato con impianto idrico-sanitario annesso a pavimento, con impianto elettrico e termico perlopiù sottotraccia con alcuni nuovi collegamenti a vista su parete interna, completo di termoarredo a parete nelle diverse stanze e camino per il riscaldamento. In aggiunta sono presenti climatizzatori a parete sia per il riscaldamento invernale che per il raffrescamento estivo. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono a doppio vetro ad anta battente in alluminio, completi di persiane anch'esse in alluminio con apertura esterna. L'area di sedime del fabbricato in pianta occupa quasi tutta la totalità della part. 1275 su cui insiste, presente al Fg. 4 del Comune di Cisterna di Latina, non presenta perciò terreno di corte ad uso esclusivo da adibire a giardino o posto auto scoperto. Lo stato di manutenzione è leggermente scarso e riconducibile perlopiù a problemi di umidità e piccole infiltrazioni al disotto dei davanzali delle finestre, un problema di

infiltrazione grave invece è dovuto a perdite provenienti dal piano soprastante (di altra proprietà) in corrispondenza del bagno, tale da richiedere interventi di manutenzione straordinaria sia all'estradosso che all'intradosso del solaio di interpiano (detti lavori dovranno però essere a carico dell'inquilino soprastante). Come meglio precisato nella perizia e negli allegati alla stessa, ai beni oggetto della presente esecuzione si accede attraversando una corte accatastata in maniera autonoma, censita in Catasto Terreni del Comune di Cisterna di Latina al Fg. 4 part. 1273 della superficie di mq. 1.204, NON PIGNORATA, di proprietà indivisa tra il debitore/esecutato ed altri soggetti estranei alla corrente procedura esecutiva, utilizzata anche per accedere ad altri fabbricati insistenti sulle particelle limitrofe confinanti con il fabbricato in particolare su lato Ovest, tale viale infatti prosegue fino sul retro del fabbricato interessando la part. 563, 561 e 1270, anch'esse NON PIGNORATE, di proprietà indivisa tra il debitore/esecutato ed altri soggetti estranei alla corrente procedura esecutiva.

Inoltre, si ricordano e segnalano le particolarità della Domanda di Condono con l'Elaborato Grafico presentato difforme dallo Stato dei Luoghi. Non sussiste corrispondenza catastale (pagina 7 della perizia): In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato dal perito, avendo rilevato le misure sul posto, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dovuta ad una errata rappresentazione in pianta al piano seminterrato e ad una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra. Le difformità del p. S1 riguardano la sagoma e quindi la consistenza del piano, mentre le difformità al p. T. riguardano la disposizione interna e sono state riscontrate nella zona notte, dove sono stati eliminati dei tramezzi in modo da unire tra loro il ripostiglio e le due stanze da letto confinanti, formando così una più grande camera da letto e, ricavando un piccolo ripostiglio dalla riduzione del disimpegno che c'era sempre nella zona notte (vedi allegato "Planimetrie stato dei luoghi difforme"). Inoltre, si fa presente che all'epoca dell'accatastamento essendo il fabbricato composto da più unità, è stato creato un sub. 4 vano scala come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile). Comunque, la porzione debitoria sottoposta ad esecuzione corrisponde alla descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e nel pignoramento. Per riportare la rispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato in catasto, occorrerebbe una rettifica del Tipo Mappale a seguito del quale bisognerebbe presentare un DOcFA così da effettuare una variazione planimetrica per esatta rappresentazione grafica del Piano Seminterrato. Mentre al Piano Terra, bisognerebbe effettuare l'allineamento catastale, presentando in catasto una pratica DOcFA di variazione planimetrica per diversa distribuzione interna, previa presentazione di relativa pratica all'Ufficio Urbanistica del Comune di Cisterna di Latina.

Si fa presente che Il valore finale di stima determinato in perizia dal CTU considera già il deprezzamento applicato (pagina 17 della perizia) e tiene conto delle spese da sostenere da parte dell'acquirente per ottemperare alle diverse irregolarità siano esse urbanistiche che di possesso. Di fatto sono state conteggiate le spese degli oneri da sostenere per la regolarizzazione urbanistica per domanda di condono edilizio presente in Comune L. 326/03, comprensiva degli adempimenti ultimi richiesti nelle diverse comunicazioni

ostative inviate da quest'ultimo. Inoltre, sono state conteggiate sommariamente le spese da sostenere per l'acquisto di una quota della corte comune antistante il fabbricato e le diverse spese da sostenere per allineamento catastale e rilascio certificati mancanti.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'esperto stimatore ed alla quale si rinvia espressamente per ogni chiarimento.**

**Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato dall'esecutato e suoi familiari.**

**Valore di asta: € 136.612,32 (Euro centotrentaseimilaseicentododici/32);**

**Offerta minima: € 102.459,24 (Euro centoduemilaquattrocentocinquantanove/24) pari al 75% del valore di asta;**

**Rilancio minimo: € 2.050,00 (Euro duemilacinquanta/00);**

**Cauzione: importo pari al 10% del prezzo offerto.**

\*\*\* \*\*

#### **DISCIPLINA DELLE OFFERTE**

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., inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 'offertapvp.dgsia@giustiziacert.it' previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf). Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

**Le offerte di acquisto ed i relativi allegati vanno depositate entro le ore 17:00 del giorno 14 luglio 2025,** 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, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. "nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia".

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

L'offerta è irrevocabile e deve contenere:

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- f) la descrizione del bene;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso

deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

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

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
- b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in questo ultimo caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005 n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13 commi 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32. L'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 indicato nell'avviso di vendita in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente Bancario 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. In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572 comma 2 cod. proc. civ., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni ivi indicate. In caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 cod. proc. civ. la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32.

**L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul c/c bancario intestato a Zucchetti Software Giuridico srl al seguente IBAN IT71X030691188410000010203 con causale "Proc. Es. n. 163/2023 R.G.E. versamento cauzione lotto unico".**

#### OPERAZIONI DI VENDITA

- Il professionista delegato provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cod. proc. civ., degli artt. 12 ss. del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e delle prescrizioni contenute nell'ordinanza di vendita.
- In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.
- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Il Professionista utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto professionista delegato, costituito referente della procedura, 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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per

trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

- All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista, nell'ipotesi di un'unica offerta giudicata ammissibile, procederà:

- nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta" 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" 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 e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

- 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 di centoventi giorni.

- Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona – mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) - 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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 quindici minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 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 ventiquattro prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore.

- Il rilancio minimo non potrà essere inferiore al 2% del prezzo base indicato nell'avviso; all'esito della 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.

- La gara avrà la durata di 48 (quarantotto) ore, inizierà il 15/07/2025 alle ore 17:00 e terminerà il 17/07/2025 alle ore 17:00, salvo eventuali prolungamenti.

- 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 sottoscritto professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

- Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

o maggior importo del prezzo offerto;

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

o a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

o 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, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, sul conto corrente utilizzato per il pagamento della cauzione.

- In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri, diritti e spese di vendita a mezzo assegno circolare intestato al Professionista Delegato seguito dal numero della procedura esecutiva nel termine indicato in offerta ed in mancanza, entro 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione (il termine in questione è perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione), oltre le spese, in misura non inferiore del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario; 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;

- Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa;

- **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.**

**SI PRECISA che:**

- 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;

- 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 direttamente all'Istituto mutuante, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10%, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. Il professionista delegato avviserà pertanto l'aggiudicatario specificandone anche l'importo. A tal fine, il 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 notificherà 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 alternativamente 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) ovvero mediante consegna al professionista di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva. 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;

- In caso di inadempimento, anche solo parziale, all'obbligazione di pagamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario

perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. 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 c.p.c..

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato, tramite richiesta di prenotazione visita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Zucchetti Software Giuridico S.r.l. ai seguenti recapiti: - email: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it); - centralino: 0444346211.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30.

***La partecipazione alla vendita implica:***

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega e nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente alla relazione dell'esperto comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione dell'esperto comprese fotografie e planimetrie sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);
- pubblicazione dell'annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" 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](http://www.astegiudiziarie.it).

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

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato, dott. Aldo Russo (tel. 329/0776936).

Fondi, lì 30/04/2025

Il Professionista Delegato

dott. Aldo Russo

