

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Sez. Esec. immobiliari – G.E. Dott.ssa Elena Saviano

PROCEDURA ESECUTIVA N. 192/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Fabrizio Carlesimo, C.F.: CRLFRZ67B14I712X, professionista delegato vista la legge 06 agosto 2015 n. 132 e s.m.i., vista la delega conferitagli dal G.E. Dott.ssa Elena Saviano del Tribunale di Latina in data 21/05/2025, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c ed a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **20 Gennaio 2026 alle ore 15:00**, presso il proprio studio in Latina, Via Carlo Pisacane n. 24/b, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.fallcoaste.it del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.fallcoaste.it ed a quelle indicate ai paragrafi successivi).

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. L'offerente è tenuto a visionare la perizia di stima del bene alla quale comunque si rinvia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Sull'esistenza di eventuali domande giudiziali e/o iscrizioni non cancellabili si rimanda alla perizia.

LOTTO UNICO:

aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978, ricade nella seguente zona di destinazione urbanistica: B3 – zona di ristrutturazione; che tali zone di ristrutturazione sono disciplinate dall'art. 12 delle N.T.A. del P.R.G..

REGOLARITA' EDILIZIA

Nella relazione di stima è riportato che la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Licenza Edilizia n. 1299 del 19/11/1971, intestatari **** omissis ****, volturata in data 23/02/1980 ai sigg.ri **** omissis ****; Concessione Edilizia n. 645 del 04/10/1982, intestatari **** omissis ****; Permesso di costruire in sanatoria n. 2393 del 28/11/2022, intestatari **** omissis ****, relativo a pratica di condono edilizio n. 4296 avanzata dal medesimo in data 17/05/1986.

Si rimanda alla perizia.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella relazione di stima è riportato che l'immobile in questione, come si evince da visura catastale risulta gravato da enfiteusi o livello in favore dell'Ospedale Civile di Fondi quale

ASTE GIUDIZIARIE

soggetto concedente. In base a quanto comunicato dal tecnico comunale **** omissis **** e da quanto si evince da specifico Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n. 10 del 23/03/2022, l'ente concedente risulta soppresso, e in base al LR n. 6, comma 6 – ter, inserito dall'art. 2, comma 9, della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9, i beni non trasferiti alle Regioni e/o alle singole aziende sanitarie locali sono trasferiti ope legis direttamente ai comuni stessi. Tale regolamento obbliga il livellario a comunicare al settore tecnico del Comune di Fondi entro 30 giorni dal suo verificarsi, l'avvenuto trasferimento del diritto ad altro soggetto. Il livellario al fine di liberare il bene dallo stesso deve presentare richiesta di affrancazione presso gli Uffici Comunali. La richiesta deve contenere oltre ai dati ipocatastali, eventuali deleghe di altri aventi diritto, documentazione e dichiarazioni sottoscritte da tecnico abilitato circa la consistenza e conformità del bene in oggetto. Il Comune in base a quanto presente nel regolamento e nella specifica richiesta calcolerà il canone annuo e quindi il relativo importo di affrancazione. Si specifica che in quanto ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché della Sentenza della Corte Costituzionale n. 143 del 23 maggio 1997, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico, pertanto una volta stabilito il canone enfiteutico dovrà essere moltiplicata, ai fini dell'affrancazione per 15. La riscossione dei canoni, trattandosi di debito reale, ha una prescrizione quinquennale; pertanto per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo. Si evidenzia inoltre che sono presenti delle agevolazioni nazionali riconosciute dall'agenzia delle entrate in specifici casi (es. prima casa) consistenti in una riduzione del valore di affranco, pari al 40 %.

ASTE GIUDIZIARIE

Si rimanda alla perizia.

DISPONIBILITA' DEL BENE:

L'immobile risulta occupato dal solo debitore.

Bene N°2 – Magazzino ubicato a Fondi (LT) – Via Olbia n. 8, piano Terra.

Magazzino con superficie commerciale di 61 mq. sito in posizione centrale della città di Fondi (LT), posto al piano terra del medesimo edificio residenziale del Bene n.1. Al magazzino si accede da scala condivisa interna, corte esterna indivisa e da passo carrabile su Via Olbia n. 8. Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 29, Part. 1220, Sub. 5, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: il bene interessato, in base al Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978, ricade nella seguente zona di destinazione urbanistica: B3 – zona di ristrutturazione; che tali zone di ristrutturazione sono disciplinate dall'art. 12 delle N.T.A. del P.R.G..

REGOLARITA' EDILIZIA

Nella relazione di stima è riportato che la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Licenza Edilizia n. 1299 del 19/11/1971, intestatari **** omissis ****, volturata in data 23/02/1980 ai sigg.ri **** omissis ****; Concessione Edilizia n. 645 del 04/10/1982, intestatari **** omissis ****; Permesso di costruire in sanatoria n. 2393 del 28/11/2022, intestatari **** omissis ****, relativo a pratica di condono edilizio n. 4296 avanzata dal medesimo in data 17/05/1986.

Si rimanda alla perizia.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella relazione di stima è riportato che l'immobile in questione, come si evince da visura catastale risulta gravato da enfiteusi o livello in favore dell'Ospedale Civile di Fondi quale soggetto concedente. In base a quanto comunicato dal tecnico comunale **** omissis **** e da quanto si evince da specifico Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n. 10 del 23/03/2022, l'ente concedente risulta soppresso, e in base al LR n. 6, comma 6 – ter, inserito dall'art. 2, comma 9, della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9, i beni non trasferiti alle Regioni e/o alle singole aziende sanitarie locali sono trasferiti ope legis direttamente ai comuni stessi. Tale regolamento obbliga il livellario a comunicare al settore tecnico del Comune di Fondi entro 30 giorni dal suo verificarsi, l'avvenuto trasferimento del diritto ad altro soggetto. Il livellario al fine di liberare il bene dallo stesso deve presentare richiesta di affrancazione presso gli Uffici Comunali. La richiesta deve contenere oltre ai dati ipocatastali, eventuali deleghe di altri aventi diritto, documentazione e dichiarazioni sottoscritte da tecnico abilitato circa la consistenza e conformità del bene in oggetto. Il Comune in base a quanto presente nel regolamento e nella specifica richiesta calcolerà il canone annuo e quindi il relativo importo di affrancazione. Si specifica che in quanto ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché della Sentenza della Corte Costituzionale n. 143 del 23 maggio 1997, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico, pertanto una volta stabilito il canone enfiteutico dovrà essere moltiplicata, ai fini dell'affrancazione per 15. La riscossione dei canoni, trattandosi di debito reale, ha una prescrizione quinquennale; pertanto per procedere all'affrancazione dovranno essere

corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo. Si evidenzia inoltre che sono presenti delle agevolazioni nazionali riconosciute dall'agenzia delle entrate in specifici casi (es. prima casa) consistenti in una riduzione del valore di affranco, pari al 40 %.

Si rimanda alla perizia.

DISPONIBILITA' DEL BENE:

L'immobile risulta occupato da soli beni mobili del debitore.

PREZZO BASE: Euro 273.750,00

(euro duecentosettantatremilasettecentocinquanta,00)

OFFERTA MINIMA: EURO 205.313,00

(euro duecentocinquemilatrecentotredici,00) pari al 75 % del prezzo base sopra indicato)

CAUZIONE: importo pari al 10% del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO DI GARA: Euro 5.475,00

(euro cinquemilaquattrocentosettantacinque,00 pari al 2% del prezzo base sopra indicato).

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 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 anche dal portale del gestore della vendita

individuato in Zucchetti Software Giuridico srl sul sito www.fallcoaste.it. La scheda del lotto in vendita è presente sul portale www.fallcoaste.it. Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita inviandole con i relativi allegati esclusivamente all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Le offerte sono presentate ai sensi dell’art. 571 c.p.c., debbono avere il contenuto di cui all’art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26/02/2015 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”.

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 alleggi copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dall’offerente al presentatore ovvero

b) trasmettendola, con i documenti allegati, 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 (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:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**)

Qualora l'offerente risieda 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;

se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, 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); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è 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 che va allegata;

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 che va allegata;

se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato 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 dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta;

se il soggetto offerente è un 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 c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato Italiano;

- 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, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, ed il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, 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. (unitamente al saldo prezzo dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- 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, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o 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 dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

- se il soggetto offerente è un 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 c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato Italiano;

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a Zucchetti Software Giuridico srl al seguente

- IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203

tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà avere la causale:

"Proc. Esecutiva n. 192/2023 R.G.E. Tribunale di Latina, Lotto Unico, versamento cauzione".

Il bonifico, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia

luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente 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 intestato alla procedura, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

In caso di mancata aggiudicazione ed 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 presentata dall'interessato è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

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.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito 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:

- 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 il professionista ritenga che 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 cod. proc. civ.; 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara tra più offerenti avrà inizio subito immediatamente dopo l'apertura delle offerte telematiche e la deliberazione del professionista sulla validità 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 avrà la durata di 48 (quarantotto) ore, dal 20/01/2026 ore 15:00 al 22/01/2026, e terminerà alle ore 15:00.

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 del prolungamento **ma solo per un massimo di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 (sei) ore.**

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista delegato nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, previa redazione di apposito verbale.

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.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, alternativamente a

mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura. Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 cod. civ., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

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.

In caso di inadempimento, anche solo parziale, 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 cod. proc. civ.

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. Sull'esistenza di eventuali domande giudiziali e/o iscrizioni non cancellabili si rimanda alla perizia.

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 mantenuto 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).

Il delegato, al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento comunicherà se l'immobile sia 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.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

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

Maggiori informazioni in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari o presso il professionista delegato con studio in Latina alla Via Carlo Pisacane n. 24/b, Tel. 0773/481361 – Tel.

328/1255780

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 srl, ai seguenti recapiti:

- numero: 0444 346211

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale, dei relativi allegati e la loro accettazione incondizionata.**
- **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 ove non presente nel fascicolo dell'esecuzione.**

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, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- la società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale www.tribunale.latina.giustizia.it e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – Gruppo eBay inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero

ASTE GIUDIZIARIE®
dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita; - pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.fallcoaste.it in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl.

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

Latina, 29/10/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Fabrizio Carlesimo