

TRIBUNALE DI LATINA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(I esperimento di vendita del 07.10.2026 ore 11.00)

Il professionista delegato Avv. Serena Di Muro (C.F. DMRSRN71E64E472D), vista l'ordinanza di delega conferitale dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elena Saviano nella procedura esecutiva immobiliare n. **R.E. 210/2023**;

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

AVVISA

che il giorno **07.10.2026**, alle ore **11.00**, procederà alla vendita telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, nel rispetto della normativa regolamentare ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. e del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, alle condizioni e le modalità indicate nel presente avviso:

LOTTO N. 1

Bene n. 1

Diritto di piena proprietà del fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT), strada provinciale Velletri – Anzio snc, Località Giulianello.

Trattasi di un capannone commerciale ubicato in località Giulianello del Comune di Cori, costituito da un fabbricato a piano terra avente una superficie utile di circa 1250 mq. Tale capannone costituisce un unico corpo di fabbrica con il Bene n. 2, con antistante piazzale a servizio dell'intero lotto avente superficie di circa 9800 mq, recintato ed accessibile dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio. Il complesso è attualmente utilizzato come rivendita e deposito di materiali edili e ferramenta con annessi locali ad uso ufficio.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cori al foglio 16, particella 279, subalterno 4, categoria D/8, rendita € 12.658,15, Piano T.

Il tutto per una superficie convenzionale di mq 1295,00.

Confini: Il corpo di fabbrica confina a NORD con la Strada Velletri-Anzio; a OVEST con la particella catastale n° 1569; a SUD con le particelle n°1471 e n°1569 ed, infine, ad EST con la particella n°1471 e la Strada Velletri-Anzio.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sull'area antistante il fabbricato insistono altri corpi di fabbrica di vario tipo, tutti non autorizzati ed alcuni di essi anche interessati da provvedimento "ordinanza di demolizione" (n°85 del 14/09/2000).

Rispetto allo stato autorizzato si sono potute riscontrare alcune difformità rispetto ai divisori interni che sono autorizzabili con CILA in sanatoria, circostanza di cui si è tenuto conto nella stima.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Valore di stima del bene: € 971.250,00

Bene n. 2

Diritto di piena proprietà del fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT), strada provinciale Velletri – Anzio snc, Località Giulianello.

Trattasi di un capannone commerciale ubicato in località Giulianello del Comune di Cori, costituito da un fabbricato a piano terra avente una superficie utile di circa 320 mq oltre ad aree coperte di superficie complessiva di 125 mq. Tale capannone costituisce un unico corpo di fabbrica con il Bene n. 1, con antistante piazzale a

servizio dell'intero lotto avente superficie di circa 9800 mq, recintato ed accessibile dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio. Il complesso è attualmente utilizzato come rivendita e deposito di materiali edili e ferramenta con annessi locali ad uso ufficio. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cori al foglio 16, particella 1899, categoria D/8, rendita € 2.198,00, Piano T.

Il tutto per una superficie convenzionale di mq 377,50.

Confini: Il corpo di fabbrica confina a NORD con la Strada Velletri-Anzio; a OVEST con la particella catastale n° 1569; a SUD con le particelle n°1471 e n°1569 ed, infine, ad EST con la particella n°1471 e la Strada Velletri-Anzio.

Il fabbricato in oggetto era stato realizzato come tettoia abusiva affiancata all'edificio di cui al bene1 e successivamente autorizzata con la Concessione Edilizia in sanatoria n° 123 del 09/12/96.

Con il Permesso a Costruire n°27 del 28/05/2008, in occasione di una ristrutturazione aziendale, si è autorizzata anche la chiusura di questa ex tettoia.

Sull'area antistante il fabbricato insistono altri corpi di fabbrica di vario tipo, tutti non autorizzati ed alcuni di essi anche interessati da provvedimento "ordinanza di demolizione" (n°85 del 14/09/2000).

Rispetto allo stato autorizzato si è riscontrata una difformità rispetto al soppalco che sarà da legittimare, circostanza di cui si è tenuto conto nella stima.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Valore di stima del bene: € 283.125,00

I beni nominati 1 e 2, che costituiscono il LOTTO 1, hanno in comune un piazzale asfaltato che si estende per una superficie di circa 9800 mq, il quale è identificato al NCEU del Comune di Cori al Foglio n°16, Particella n°279, Sub. 5 ed è un Bene Comune Non Censibile.

Il Bene 1 ed il Bene 2 risultano occupati da terzi con contratti di locazione, per "parti distinte", non opponibili alla procedura.

USI CIVICI

I beni n. 1 e 2, costituenti il Lotto n.1, risultano gravati da usi civici per la cui eventuale affrancazione, in base al Progetto di liquidazione degli usi civici annuali nel territorio del Comune di Cori (LT), redatto in data 28.03.2026, è stato quantificato l'importo di € 181.557,18.

Per quanto non riportato, si fa espresso rinvio alla perizia di stima depositata in atti ed al Progetto di liquidazione degli usi civici annuali nel territorio del Comune di Cori (LT)

Valore di asta: € 1.254.375,00

Offerta minima € 940.781,25 pari al 75% del valore di asta

Rilancio minimo € 26.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO N. 2

Diritto di piena proprietà del fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT), Via Cori, Località Giulianello.

Trattasi di un complesso commerciale in località Giulianello di Cori, composto di due corpi di fabbrica ubicati in un piazzale di circa 2100 mq, con accesso dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio che in questo tratto urbano assume nome di Via Cori. Un fabbricato ha una superficie utile di circa 400 mq con tettoia di circa 70 mq, l'altro ha una superficie utile di circa 275 mq.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cori al foglio 8, particella 35, subalterno 5, categoria D/8, rendita € 6.838,00, Piano T.

Il tutto per una superficie convenzionale di mq 754,00.

Confini: Il complesso confina a NORD e ad OVEST con le particelle n°449 e n°34, a SUD con le particelle n°282 e n°43, ad EST con la strada provinciale Anzio-Velletri (Via Cori in questo tratto urbano).

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Nella stima del bene si è tenuto debitamente conto in detrazione dei costi necessari alla definizione di n. 2 istanze di sanatoria e dei costi necessari per la demolizione di n. 2 tettoie rinvenute in loco e di alcune baracche in lamiera.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Valore di stima del bene: € 482.560,00

Il bene risulta occupato da un terzo con contratto di locazione non opponibile alla procedura.

USI CIVICI

Il bene costituente il Lotto n. 2 risulta gravato da usi civici per la cui eventuale affrancazione, in base al Progetto di liquidazione degli usi civici annuali nel territorio del Comune di Cori (LT), redatto in data 28.03.2026, è stato quantificato l'importo di € 44.754,61.

Per quanto non riportato, si fa espresso rinvio alla perizia di stima depositata in atti ed al Progetto di liquidazione degli usi civici annuali nel territorio del Comune di Cori (LT)

Valore di asta: € 482.560,00

Offerta minima € 361.920,00 pari al 75% del valore di asta

Rilancio minimo € 10.000,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita all'indirizzo www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 11:00 del giorno 06.10.2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Le offerte di acquisto debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art. 13 di quest'ultimo decreto e si intendono depositate, per come recita il successivo art. 14 e salvo il disposto dell'art. 15 per il caso di malfunzionamenti, *"...nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia"*.

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

- a) i dati identificativi dell'offerente (cognome e nome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (Avv. Serena Di Muro);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente;
- nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato Internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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);

- 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.

b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento con causale "*versamento cauzione*", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura).

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, 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 attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

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

L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito)

collegandosi ai siti web dell'Amministrazione di riferimento, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario

sull'apposito conto presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina – Via Giosuè Carducci n. 17/31 – IBAN IT 06 T 08327 14700 000000310104 intestato al Tribunale di Latina - Sez. Esec. Immobiliari Conto Asta. Nella causale del bonifico deve essere obbligatoriamente indicato il termine "Asta", il numero e l'anno della procedura, il numero del lotto, il motivo del pagamento, ("Asta *proc. 210/2023 RGE – Lotto ... - Versamento cauzione*"); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita della procedura in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile.

In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572 comma 2 c.p.c., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni ivi indicate. In caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 c.p.c., la quale si svolgerà secondo il

sistema di vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 **nel lasso temporale di quarantotto ore.**

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa, con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

- 1) Nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;

2) Nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento"

indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente nel verbale) e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte giudicate ammissibili, si procederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, ossia *"mediante rilanci compiuti (sull'offerta più alta) nell'ambito di un determinato lasso temporale"* che, nel presente avviso, viene determinato in **ore 48 (quarantotto), dal 07.10.2026, ore 11:00 al 09.10.2026, ore 11:00.**

La gara, quindi, avrà inizio immediatamente dopo la deliberazione del professionista sulla validità delle offerte.

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

La gara ha luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci. A tal fine, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ed il gestore della vendita telematica comunicherà ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o con SMS.

Qualora vengano effettuate **offerte nei 15 (quindici) minuti antecedenti** la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 (quindici) minuti, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, entro un massimo, in ogni caso, di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 (sei) ore.

Il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad € 26.000,00 (ventiseimila/00) per il Lotto n. 1 e ad € 10.000,00 (diecimila/00) per il Lotto n. 2.

Alla scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta.

All'esito, il professionista procederà:

- a. nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;
- b. nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

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

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

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

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro **120 (centoventi) giorni** dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina – Via Giosuè Carducci n. 17/31 – IBAN IT 75 Q 08327 14700 000000310101 (TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI – DEP CAUZ IMM E SALDO PREZZO) con causale “anno 2023 pratica 210 lotto 00... saldo prezzo”.

Nel medesimo termine, l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di vendita, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina – Via Giosuè Carducci n. 17/31 – IBAN IT 75 Q 08327 14700 000000310102 (TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI – DEP. SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE) con causale “anno 2023 pratica 210 lotto 00.... spese”.

Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 c.c., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

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

Ai sensi dell'art. 585 comma 5 c.p.c., l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 21.11.2007 n. 231.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento, anche solo parziale, del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dallo stesso a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. Inoltre, se il prezzo che si ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cod. proc. civ..

SI PRECISA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Quanto alla liberazione del bene, laddove l'immobile sia abitato dal debitore esecutato, l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. non potrà essere emesso prima della sottoscrizione del decreto di trasferimento, salve le ipotesi contemplate nella predetta norma (qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti; quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e 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). Laddove trattasi di immobile non abitato dall'esecutato, l'ordine di liberazione potrà essere emesso anche precedentemente alla sottoscrizione del decreto di trasferimento. Comunque, soltanto l'attuazione dell'ordine di liberazione emesso ex art. 560 c.p.c. avverrà a cura del custode e a spese della procedura, mentre il rilascio di cui all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sarà eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del d. Lgs 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10%, nei limiti del credito dovuto all'Istituto mutuante, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. Il professionista delegato avviserà pertanto l'aggiudicatario specificandone anche l'importo. A tal fine, il creditore fondiario comunicherà all'ausiliario, a mezzo posta elettronica certificata, le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene che il delegato avrà cura di effettuare senza ritardo. Quest'ultimo notizierà altresì senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto

dovuto a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico). Il creditore fondiario sarà, quindi, considerato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto in suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza del 15.04.2026, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione ovvero mediante:

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

- pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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

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

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

Latina, 23.06.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Serena Di Muro