



Avv. Annalisa Santagata
NOTAIO
04019 Terracina (LT) - Viale della Vittoria, 50
Codice fiscale SNTNLS86E69B963O
Partita iva 04417940618
Tel. 07731888049 - asantagata@notariato.it

TRIBUNALE DI LATINA

I Sezione civile

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

La sottoscritta **Annalisa Santagata**, Notaio in Terracina, con studio ivi al Viale della Vittoria n.50, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita in virtù dell'ordinanza di delega del G.E. dr.ssa **Alessandra Lulli** del 22 gennaio 2025 nel giudizio di esecuzione n. **305/2023 R.G.E.** promosso da:

- **Omissis**;

contro

- **Omissis**

Rilevato che va disposta la vendita;

Letti gli art. 591 bis e 576 e segg. del C.P.P.

AVVISA

che il **giorno 13 gennaio 2026 alle ore 10,00** presso il suo studio, sito in Terracina (LT) al Viale della Vittoria n.50, si procederà davanti a sé alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE

(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

degli immobili di seguito descritti ed alle condizioni sotto riportate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di Ufficio ubicato a Latina (LT) – Via XVIII Dicembre n.43, edificio 2, scala A, piano Primo. L'unità immobiliare è inserita in un contesto residenziale e commerciale nel centro urbano del Comune di Latina (LT), zona centrale. L'unità immobiliare è composta da: ingresso, 3 locali per attività d'ufficio con al suo interno la presenza di un bagno finestrato.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di Latina (LT) Fg. 140, Part. 234, **Sub. 2**, Zc. 1, Categoria A10 R.C. € 883,14;



Avv. Annalisa Santagata

NOTAIO

04019 Terracina (LT) - Viale della Vittoria, 50

Codice fiscale SNTNLS86E69B963O

Partita iva 04417940618

Tel. 07731888049 - asantagata@notariato.it

CONFINI

L'unità immobiliare, posto al piano primo, risulta confinante a Sud con altro ufficio individuato al sub 3, ad Est con vano scala condominiale e altro ufficio individuato al sub 6.

URBANISTICA

Come riportato nella Perizia in atti dall'Esperto stimatore **Geom. Valenza Alessandro** cui integralmente ci si riporta per più dettagliate notizie, L'intero fabbricato risulta autorizzato con i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n.387 rilasciata dal Comune di Latina in data 31/12/1990, e successiva variante n.95 del 26/07/1994, nonché variante approvata dalla Commissione Edilizia comunale in data 10/05/1995.
- Collaudo statico dell'immobile depositato presso il Genio Civile di Latina in data 19/02/1993 scheda 16832.

Si precisa che ad oggi l'unità immobiliare identificata al foglio 140 part. 234 Sub 2, NON risulta regolare per diversa distribuzione interna e quindi NON allineato con lo stato di fatto, come si evince dagli elaborati grafici redatti dall'esperto estimatore

Trascrizioni e iscrizioni contro:

I beni oggetto di esecuzione risultano gravati nel ventennio dalle seguenti formalità:

- trascrizione dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Coppola in repertorio n. 70146 del 17 settembre 2014, trascritto a Latina in data 18 settembre 2014 al n.20626 di Registro Generale e 16097 di Registro Particolare.

Tale trascrizione è stata annotata di inefficacia totale in data 28 novembre 2023 ai nn.30735/4335.

Si evidenzia che alla data odierna detto immobile risulta ancora intestato catastalmente all'avente causa della suddetta compravendita;

- trascrizione della domanda giudiziale di accertamento simulazione atti rep.n.8046 del 5 luglio 2017, trascritta a Latina il 07.08.2017 al n. 18395 di Registro Generale e al n.13366 di Registro Particolare;
- trascrizione della domanda giudiziale di revoca atti, rep.11400 del 17 settembre 2019, trascritta a Latina il 22.10.2019 al n.23629 di Registro Generale e al n.17127 di Registro Particolare;
- trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare repertorio n.5862/2023 - Tribunale di Latina, del 27 novembre 2023, trascritto il 19.12.2023 al n.24830 di Registro Particolare e n. 32770 di Registro Generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione è libero.



Avv. Annalisa Santagata
NOTAIO
04019 Terracina (LT) - Viale della Vittoria, 50
Codice fiscale SNTNLS86E69B963O
Partita iva 04417940618
Tel. 07731888049 - asantagata@notariato.it

VALORE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO

euro 94.238,00

OFFERTA MINIMA:

euro 70.679,00

(pari al 75% del valore d'asta)

RILANCIO MINIMO:

€ 3.000,00 (tremila/00)

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- Ø **IL GESTORE** della vendita telematica é: **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.P.A.;**
- Ø **IL PORTALE** del gestore della vendita telematica é: **www.fallcoaste.it;**
- Ø **IL REFERENTE** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato **Notaio Annalisa Santagata;**
- Ø **LE OFFERTE DI ACQUISTO** dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, **entro le ore 23:59** del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 23:59 **del giorno 12.01.2026**

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it.

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che, in caso di plurime offerte ammissibili, si procederà all'avvio della gara, la quale avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità di seguito indicate.

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal Professionista Delegato presso il suo studio come sopra riportato.

OFFERTA DI ACQUISTO

FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica. Le offerte sono presentate ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., 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'*.



Avv. Annalisa Santagata

NOTAIO

04019 Terracina (LT) - Viale della Vittoria, 50

Codice fiscale SNTNLS86E69B963O

Partita iva 04417940618

Tel. 07731888049 - asantagata@notariato.it

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita **www.fallcoaste.it**, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della **cauzione pari al 10% del prezzo offerto** e del bollo (€16,00). Per la compilazione e l'invio dell'offerta, si consiglia un'attenta consultazione dei manuali disponibili sul sito pvp.giustizia.it.

L'offerta deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, 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;
- 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;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- m) 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.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

1. 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 cosiddetta "condizione di reciprocità" tra lo stato di appartenenza e lo stato italiano;



Avv. Annalisa Santagata

NOTAIO

04019 Terracina (LT) - Viale della Vittoria, 50

Codice fiscale SNTNLS86E69B963O

Partita iva 04417940618

Tel. 07731888049 - asantagata@notariato.it

2. la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
3. 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);
4. 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;
5. 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);
6. 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.

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

L'offerta 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'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



Avv. Annalisa Santagata

NOTAIO

04019 Terracina (LT) - Viale della Vittoria, 50

Codice fiscale SNTNLS86E69B963O

Partita iva 04417940618

Tel. 07731888049 - asantagata@notariato.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 nel lasso temporale, non inferiore a ventiquattro ore e non superiore a quarantotto, indicato di seguito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAUZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'importo della cauzione fissato nella misura di **almeno il 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario con causale "Cauzione Proc. R.G. 305/2023 Tribunale di Latina" sul conto corrente intestato "Zucchetti Software Giuridico s.r.l." avente il seguente Iban:

ASTE
GIUDIZIARIE®

IT 71 X 03069 11884 100000010203

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal gestore su ordine del professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESAME DELLE OFFERTE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel giorno e all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche e all'esame delle offerte che sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.fallcoaste.it**

Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato:

- Ø verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- Ø verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- Ø procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Avv. Annalisa Santagata

NOTAIO

04019 Terracina (LT) - Viale della Vittoria, 50

Codice fiscale SNTNLS86E69B963O

Partita iva 04417940618

Tel. 07731888049 - asantagata@notariato.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica; il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

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 nella presente ordinanza.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista, nell'ipotesi di presentazione di **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 in cui siano proposte **PIÙ OFFERTE GIUDICATE AMMISSIBILI**:

il professionista procederà anzitutto ad avviare **la gara tra gli offerenti** con la modalità della

**GARA TELEMATICA ASINCRONA SULL'OFFERTA PIÙ ALTA
SECONDO IL SISTEMA DEI PLURIMI RILANCI
con rilancio minimo pari a € 3.000,00 (tremila/00)**

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

- a. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare l'offerta in aumento esclusivamente on-line tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- b. Nel periodo di durata della gara ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- c. il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o SMS;



Avv. Annalisa Santagata

NOTAIO

04019 Terracina (LT) - Viale della Vittoria, 50

Codice fiscale SNTNLS86E69B963O

Partita iva 04417940618

Tel. 07731888049 - asantagata@notariato.it

- d. La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- e. La gara avrà termine alle ore 12:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, e dunque alle ore 12:00 del giorno 15 gennaio 2026.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 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 06 (sei) ore.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, (con esclusione del sabato e dei giorni festivi). 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. 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

PRECISAZIONI:

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e, al referente della procedura, l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà effettuare il versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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



Avv. Annalisa Santagata

NOTAIO

04019 Terracina (LT) - Viale della Vittoria, 50

Codice fiscale SNTNLS86E69B963O

Partita iva 04417940618

Tel. 07731888049 - asantagata@notariato.it

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.

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.

In caso di aggiudicazione, il professionista delegato rammenterà all'aggiudicatario che il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo 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 dall'aggiudicazione e che il termine in questione è perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione. Inviterà, quindi, l'aggiudicatario al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle **spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo successivo congruaggio se necessario, 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 delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva.

Laddove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero dell'art. 38 del d.lgs 10 settembre 1993 n. 385, il professionista delegato avviserà altresì l'aggiudicatario che il versamento del prezzo o di parte di esso dovrà avvenire mediante bonifico direttamente a favore del creditore, 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



Avv. Annalisa Santagata

NOTAIO

04019 Terracina (LT) - Viale della Vittoria, 50

Codice fiscale SNTNLS86E69B963O

Partita iva 04417940618

Tel. 07731888049 - asantagata@notariato.it

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.

PRECISAZIONI

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 47/1985).

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'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.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

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).



Avv. Annalisa Santagata

NOTAIO

04019 Terracina (LT) - Viale della Vittoria, 50

Codice fiscale SNTNLS86E69B963O

Partita iva 04417940618

Tel. 07731888049 - asantagata@notariato.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita è reso pubblico mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie sul **Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490 c.p.c.** almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
2. pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito **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;
3. pubblicazione tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – Gruppo eBay – almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte; sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati 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 dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. pubblicazione di **virtual tour 360°** dell'immobile pignorato **sul sito internet www.astegiudiziarie.it** (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi);
5. pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito **www.fallcoaste.it** in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl;

ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno **visionare l'immobile** facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche rivolgendosi al Custode Giudiziario, **Notaio Annalisa Santagata**, con studio in Teracina (LT) al Viale della Vittoria, 50 telefono **07731888049**, mail: asantagata@notariato.it, che potrà fornire ogni utile informazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Avv. Annalisa Santagata

NOTAIO

04019 Terracina (LT) - Viale della Vittoria, 50

Codice fiscale SNTNLS86E69B963O

Partita iva 04417940618

Tel. 07731888049 - asantagata@notariato.it

in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita e fornire agli interessati ogni informazione in ordine alle modalità di partecipazione alla vendita, illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la Cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

Terracina, 27 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Notaio Annalisa Santagata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®