

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA - LOTTO UNICO

Il sottoscritto Avv. Giorgio Quattrociochi, n.q. di professionista delegato alla vendita ex art. 591*bis* c.p.c. dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina in data 15/10/2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 45/2024 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **22/07/2026**, alle ore **16:30**, presso il proprio studio sito in 04016 Sabaudia (LT), Via Genova, 7/A, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma del Gestore della vendita telematica ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA, piattaforma www.astetelematiche.it, del diritto di proprietà sui seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro 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 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. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e 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.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, co. 6, della Legge n. 47/1985. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano e, in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario. In ogni caso, si rimanda a quanto eventualmente dichiarato in merito dalla perizia della CTU del presente procedimento, depositata in cancelleria e pubblicato sul portale delle vendite pubbliche.

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 eseguito 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. Comunicherà, altresì, se l'aggiudicatario ha richiesto l'emissione dell'ordine di liberazione, ovvero l'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso.

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.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO - Compendio pignorato ubicato in 04011 Aprilia (LT) - Via Alento, 24.

Diritto di piena proprietà (1/1) dell'intero immobile ad uso residenziale, costituito da due livelli con corte esclusiva circostante.

Bene n. 1: appartamento posto al pian terra, censito al NCEU del Comune di Aprilia (LT), Fg. 123, Part. 306, Sub. 4, Cat. A/2, classe 2, mq. 92,55 lordi, R.C. 383,47 euro;

Bene n. 2 unità posta al p.t. in corso di costruzione, da destinarsi a garage, censita al NCEU del Comune di Aprilia (LT), al Fg. 123, Part. 306, Sub. 5, Cat. F/3, mq. 63,62 lordi;

Bene n. 3 unità posta al piano primo in corso di costruzione da destinarsi ad abitazione (unità sottotetto in corso di costruzione), censita al NCEU del Comune di Aprilia (LT), al Fg. 123, Part. 306, Sub. 6, Cat. F/3, mq. 165,10 lordi,

Bene n. 4 area esterna di manovra e terreno circostante quale Bene Comune Non Censibile alle unità edificate, censita al NCEU del Comune di Aprilia (LT), al Fg. 123, Part. 306, Sub. 7, di estensione mq. 840,00.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI, SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE RISULTANTE DALLA PERIZIA ESTIMATIVA DELLA CTU, ALLA QUALE SI RIMANDA.

Circa la consistenza, l'aspetto urbanistico e la descrizione degli immobili oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe, si fa riferimento alla consulenza tecnica datata 10/09/2025 del nominato CTU Ing. Alessandro Peronti, depositata in cancelleria e custodita in copia presso lo studio del professionista delegato alla vendita e pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 295 del 22 novembre 2002, il Comune di Aprilia ha legittimato l'edificio per civile abitazione plurifamiliare costituito da appartamento ultimato a piano terra e da garage a piano terra ed appartamento a piano primo entrambi da ultimare. Precedentemente, l'immobile risultava essere stato edificato in assenza di titoli edilizi nella seconda metà degli anni '70 e, successivamente, in data 25 marzo 1986, con protocollo 3969, la precedente proprietaria proponeva istanza di condono ai sensi della Legge 47/85.

L'immobile in questione è inserito in un contesto prettamente residenziale, area frammentata e lottizzata distante circa 8 km dal centro del Comune di Aprilia (LT), con accesso diretto dalla strada comunale denominata Via Alento, al civico 24. Lo stesso si presenta articolato su due livelli, uno terraneo destinato in parte ad abitazione ed in

parte a garage (in corso di costruzione), ed un primo livello da destinarsi ad abitazione (unità sottotetto in corso di costruzione). L'attuale accesso alla proprietà è garantito da un cancello carrabile che da Via Alento consente di raggiungere l'area esterna destinata in parte a manovra e parcheggio ed in parte a giardino di proprietà esclusiva. L'immobile viene identificato in catasto urbano con i subb. 4, 5, 6 e 7 della particella 306, foglio 123 del Comune di Aprilia. L'unità residenziale, posta al piano terra, identificata catastalmente con il sub. 4, è censita come abitazione di categoria A/2, mentre la retrostante unità identificata con il sub. 5, da destinarsi a garage, risulta essere censita in corso di costruzione (F/3). L'unità posta al piano primo, censita in catasto con il sub 6, da destinarsi ad abitazione, risulta anch'essa censita in catasto in corso di costruzione (F/3). L'intero compendio si completa con l'area esterna di manovra ed il terreno circostante, identificato in catasto con il sub 7 della medesima particella 306. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Aprilia (LT), al Fg. 123, Part. 306, Sub. 4, Cat. A/2, classe 2, R.C. 383,47, p.t.; Fg. 123, Part. 306, Sub. 5, Cat. F/3, p.t.; Fg. 123, Part. 306, Sub. 6, Cat. F/3, piano 1, Fg. 123, Part. 306, Sub. 7, piano terra, quale bene comune non censibile alle unità edificate. Destinazione urbanistica: l'immobile ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale in Zona Agricola.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 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.

Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che le attività di completamento, del locale garage e dell'abitazione sovrastante, non sono state ancora portate a termine. Di contro sono state riscontrate lievi difformità all'esterno dell'immobile, legate alla presenza di una tettoia lignea posticcia, pertanto di facile rimozione, a ridosso dell'area di accesso dell'abitazione posta al piano terra, e piccole strutture (baraccamenti) di modesta entità poste lungo il confine posteriore (adibite a deposito/ricovero attrezzi) in pessime condizioni ed in decadimento.

L'intero compendio risulta essere nella piena disponibilità di una sola dei due esecutati, insieme al proprio nucleo familiare allargato. Non risultano contratti di locazione in essere. Gli immobili e l'area esterna si presentano nel loro complesso in un pessimo stato manutentivo, destinati alla residenza della famiglia allargata

dell'esecutata. L'intero compendio pignorato non risulta essere inserito in un contesto condominiale. La struttura nel suo complesso ospita due unità residenziali ed una pertinenza (assimilabile ad un immobile bifamiliare). Si evidenzia che l'area circostante antistante destinata a manovra e giardino è distinta catastalmente con il sub 7 (bene comune non censibile alle unità edificate).

* * * * *

PREZZO BASE: € 100.650,93 (euro centomilaseicentocinquanta/93);

OFFERTA MINIMA: € 75.488,19 (euro settantacinquemilaquattrocentottantotto/19), pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE: 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.014,00 (euro duemilaquattordici/00).

Stato di occupazione: occupato.

(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 www.astetelematiche.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 12:00 del giorno 21/07/2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerente dovrà bonificare anticipatamente l'importo della cauzione pari al 10% (dieci per cento) sul conto corrente intestato al **TRIBUNALE DI LATINA - SEZ ESEC. IMMOBILIARI** al seguente iban: **IT06T 08327 14700 0000 0031 0104**, con causale obbligatoriamente indicante il termine "ASTA", acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma - Agenzia 185 - Latina - Via Giosuè Carducci, 17/31.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale

obbligatoriamente indicante il termine "ASTA", dovrà esser effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza fissata per la vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

Il giorno fissato per la vendita, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

Il professionista delegato è costituito referente della procedura ai sensi dell'art. 2 primo comma lettera c) del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32. Il Gestore della vendita telematica di cui all'art. 2 primo comma lettera b) del medesimo decreto è individuato in: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA.

*** * * DISCIPLINA DELLE OFFERTE * * ***

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, 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'.

Nel dettaglio, ai sensi della citata normativa, l'offerta può essere compilata tramite il modulo web 'Offerta Telematica' fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita e deve contenere:

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato

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

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

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

anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente: a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente, purché si 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'art. 6, co. 4 del D.P.R. 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 provvedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge con modalità telematica, collegandosi ai siti web dell'Amministrazione di riferimento, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico 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 nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, 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 dal co. 2 dell'art. 572 c.p.c., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni ivi indicate.

***** OPERAZIONI DI VENDITA *****

Il professionista, nel giorno previsto per la vendita, 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 ed all'esito di tale 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di più offerte valide, immediatamente dopo la delibazione del professionista sulla validità delle stesse, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi del co. 1 dell'art. 573 c.p.c. 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, ossia *'...mediante rilanci computi [sull'offerta più alta] nell'ambito di un determinato lasso temporale'* entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio minimo dell'importo indicato dal professionista nel presente avviso, esclusivamente con le modalità asincrona telematica indicate nel presente avviso di vendita, **ed avrà la durata di ore 48 (quarantotto), decorrenti dal 22/07/2026 ore 16:30 e terminerà il 24/07/2026 alle ore 16:30, salvo eventuali prolungamenti.**

In caso non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta di quanto previsto nell'art. 573, co. 3, c.p.c..

La gara ha luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci. A tal fine, i partecipanti

ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ed il gestore della vendita telematica comunicherà ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o con SMS. Qualora vengano effettuate offerte nei quindici minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori quindici minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di ventiquattro prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta. All'esito, il professionista 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 non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ., nel qual caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. Il delegato curerà che, tenuto conto del complesso lasso temporale a disposizione per la vendita, il giorno deputato alla delibazione non cada in un giorno festivo. 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.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo entro il termine contenuto nell'offerta ovvero, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine ovvero sia indicato un termine superiore, entro quello di centoventi giorni dall'aggiudicazione del bene e che il termine in questione è

perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione. L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese per il trasferimento del bene, come nel prosieguo specificato, sul conto Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 - Latina - Via Giosuè Carducci n. 17/31 IT75Q 08327 14700 000000310101 (TRIB. LATINA - SEZ. ESEC. IMMOBILIARI-DEP. CAUZ. IMM. E SALDO PREZZO). Nel medesimo termine, l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di vendita quantificate nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa quantificazione effettuata dal professionista delegato nell'avviso di vendita, previa autorizzazione del G.E., a mezzo bonifico sul conto corrente indicato dal professionista bancario acceso da Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 - Latina - Via Giosue' Carducci n. 17/31 (IT52R 08327 14700 000000310102 - TRIB. LATINA - SEZ. ESEC. IMMOBILIARI-DEP. SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE). Ai sensi dell'art. 585, co. 5, cpc. 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. n. 231/07.

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

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.

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni pignorati tramite richiesta di prenotazione visita attraverso il sito del Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia. Per ogni informazione, scrivere all'indirizzo elettronico del professionista delegato e custode giudiziario: avv.guattrociocchi@gmail.com.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali oltre ogni onere fiscale derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita implica:

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.: 1) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto CTU, comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche; 2) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul sito www.astegiudiziarie.it e sul sito www.fallcoaste.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; 4) Pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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

Latina, 05/05/2026

Il professionista delegato

Avv. Giorgio Quattrociocchi