

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 552/2013**Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Dott.ssa Francesca Di Russo, Codice Fiscale: DRSFNC76P56E472E, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c., nel procedimento esecutivo n. **552/2013 E.I.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **31 MARZO 2026 alle ore 12,00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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, né potrà 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNO – VIALE EUROPA

Piena proprietà del seguente bene sito a Terracina (LT) – Viale Europa snc

Compendio di beni, di cui alcuni in comproprietà indivisa, che si articola in un edificio a tre livelli fuori terra e piano seminterrato a destinazione residenziale e relative pertinenze, nonché giardino costituito da adiacenti terreni dell'originaria corte esterna oppure successivamente acquisiti, che formano nell'insieme una unica unità funzionale con accesso autonomo e tipologicamente riconducibile a villetta residenziale.

Detto complesso di beni è ubicato lungo la fascia costiera di ponente, posizionato a nord del Viale Europa con il quale confina e da cui vi è l'accesso, e segnatamente nel tratto compreso tra l'incrocio con Via Toscana, ad ovest, e l'innesto di Via Sardegna, ad est.

Al piano terra si trovano un grande ed articolato ambiente soggiorno e attigua cucina. Parte in ampliamento del suddetto ambiente cucina e un bagno con relativo disimpegno costituito da una superfetazione esterna sul prospetto ovest corrispondono alle superfici prive di titolo autorizzativo e per le quali pertanto si prevede la demolizione per messa in pristino. Le superfici utile netta e lorda abitabile degli ambienti del piano terra constano rispettivamente in mq 43,20 e mq 52,20, mentre quella lorda relativa ad ampliamenti e superfetazioni privi di regolare titolo edilizio ammonta a mq 10,70.

Al primo piano si trovano una grande camera da letto, un bagno e un'altra camera da letto dotata di piccolo wc. Parte in ampliamento del bagno corrisponde ad una superfetazione priva di titolo autorizzativo sul prospetto ovest e per il quale pertanto si prevede la demolizione per messa in pristino. Le superfici utile netta e lorda abitabile degli ambienti del primo piano constano rispettivamente in mq 51,00 e mq 60,60, mentre quella lorda relativa all'ampliamento del bagno privo di regolare titolo edilizio ammonta a mq 5,50.

Collegato con il corpo scala interno, in copertura si trova al secondo piano fuori terra lo spazio accessorio del torrino. Le superfici utile netta e lorda del corpo scala interno (calcolato una sola volta) constano in mq 4,80 e 5,70, mentre quelle dell'accessorio corrispondente al torrino di copertura constano in mq 12,00 e 15,10.

L'abitazione è inoltre dotata di tre balconi, due al piano primo e uno al piano secondo accessibile dal torrino. Le superfici complessive utile netta e lorda dei suddetti balconi constano in mq 17,50 e 19,80.

Al piano seminterrato si trovano un grande spazio adibito a taverna con altezza interna H 2,30, dotato di zona cucina e bagno. Collegato a quest'ultimo vi è anche un altro spazio, sempre adibito a taverna ma con altezza interna H 2,20, dotato di angolo cottura. Dalla taverna si accede al garage interrato con annesso ripostiglio. Dalla taverna, tramite un cavedio praticabile e scala esterna, si accede inoltre alle aree esterne attrezzate del piano terreno. Le superfici utile netta e lorda della taverna H 2,30 constano rispettivamente mq 44,70 e mq 48,20, a cui devono aggiungersi la zona cucina e bagno, con superfici nette e lorde rispettivamente pari a mq 24,70 e mq 27,80, che corrispondono tuttavia al sub 76 in proprietà indivisa al 50% con altro proprietario intestatario del Lotto 2 dello stesso procedimento.

Le superfici utile netta e lorda della taverna H 2,20 constano invece rispettivamente mq 22,80 e mq 27,30, mentre quelle del garage con annesso ripostiglio ammontano rispettivamente a mq 52,40 e 60,60. Il cavedio praticabile, anch'esso corrispondente al sub 76 in proprietà indivisa al 50% con altro proprietario intestatario del Lotto 2 dello stesso procedimento, sviluppa superfici nette e lorde pari rispettivamente a mq 14,70 e mq 19,00.

Le aree esterne di pertinenza dell'unità funzionale costituita dal compendio constano di una superficie complessiva pari a circa mq 365,30, di cui mq 313,30 afferenti terreni in piena proprietà dell'esecutato e mq 52,00, corrispondenti al terreno distinto al mappale n. 1181, in proprietà indivisa al 50% con altro proprietario intestatario del Lotto 2 dello stesso procedimento.

Detti spazi pertinenziali esterni si caratterizzano e sono attrezzati per diverse funzioni: pavimentati e accessibili dagli ambienti abitativi del piano terra, per circa mq 117,50; sistemati a giardino, per circa mq 107,50; sede di percorsi carrabili di accesso al garage, per circa mq 69,90; esterni al cancello di ingresso dal Viale Europa e corrispondenti al tratto di stradello privato gravato da servitù di passaggio in favore di proprietari di unità immobiliari limitrofe, per circa mq 18,50.

Si segnala che l'ampia tettoia esterna, estesa circa mq 45,00 a protezione di parte degli spazi pavimentati delle suddette aree pertinenziali risulta priva di titolo autorizzativo e per la quale, pertanto, si prevede la demolizione per messa in pristino.

Il tutto come rappresentato negli elaborati grafici e nella documentazione fotografica allegati alla relazione di stima.

In catasto tutti distinti al foglio 208 del catasto del Comune di Terracina:

- part. n. 767 sub 74, cat. A/7, vani 11, mq. 263 piano T-1-2S1;
- part. n. 767 sub 75, cat. C/6 mq. 56, piano S1;
- part. n. 767 sub 76, cat. A/3 (in comproprietà al 50% con confinante);
- mapp. n. 1181 (in comproprietà al 50% con confinante) 52 ca, r.d. 0,89, r.a. 0,47;
- mapp. n. 914 1 ara, 4 ca, r.d. 1,77, r.a. 0,94;
- mapp. n. 1001 86 ca, r.d. 1,47, r.a. 0,78.

Si segnala che la consistenza e l'attuale identificazione catastale dei beni che compongono il compendio immobiliare di cui al lotto 1 comprendono anche due particelle, ovvero quella distinta in C.U. al n. 767 sub 76, cat. A/3, e quella distinta in C.T. al n. 1181, in proprietà indivisa con altro proprietario, intestatario del compendio immobiliare di cui al lotto 2 del presente procedimento.

Per quanto concerne i terreni, non vi è corrispondenza con la qualità di coltura tuttora indicata in

catasto in quanto di fatto corrispondenti alla corte esclusiva (sistemata a giardino e in parte interessata da autorimessa interrata) dell'unità immobiliare formata dal compendio delle particelle distinte in C.U. foglio 208 part. n. 767 sub 74, 75 e 76.

Tutti gli spazi che formano l'unità abitativa costituita dal compendio dei beni che formano il Lotto 1 sono in buono stato conservativo, per quanto riguarda sia gli ambienti interni, residenziali o accessori, sia quelli esterni, dell'edificio e delle aree pertinenziali caratterizzate dalle varie sistemazioni come precedentemente descritte.

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. I beni non risultano gravati da livello o uso civico.

Per i dettagli si invitano gli interessati a prendere visione della relazione di stima con particolare attenzione.

Oneri stimati per la regolarizzazione: Euro 35.000,00

Disponibilità del bene: attualmente occupato dal debitore.

Prezzo base: Euro 823.342,00 (Euro ottocentoventitretrecentoquarantadue/00),

Offerta minima: Euro 617.506,50 (Euro seicentodiciassettecinquecentosei/50), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 16.470,00

Si precisa che in fase di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO DUE – VIALE EUROPA

Piena proprietà del seguente bene sito a Terracina (LT) – Viale Europa snc e precisamente:

Piena proprietà della quota di un mezzo indiviso di fabbricato censito al foglio 208, particella 767, subalterno 72, categoria A/3

Detto bene è ubicato lungo la fascia costiera di ponente, posizionato a nord del Viale Europa con il quale confina e da cui vi è l'accesso, e segnatamente nel tratto compreso tra l'incrocio con Via Toscana, ad ovest, e l'innesto di Via Sardegna, ad est.

Terreno distinto al mappale n. 1180, in proprietà indivisa al 50% con altro proprietario intestatario del Lotto 1 dello stesso procedimento.

Il tutto rappresentato negli elaborati grafici e nella documentazione fotografica allegati alla relazione di stima.

In catasto tutti distinti al foglio 208 del catasto del Comune di Terracina:

- Part. 767, Sub. 72, Categoria A3, Cl. 4, vani 1,5, r.c. 139,44 (in comproprietà con altro proprietario al 50%);

Mappale 1180, Qualità Vigneto ca. 52 r.d. 0,89, r.a. 0,47 (in comproprietà con altro proprietario al 50%).

Si segnala che la consistenza e l'attuale identificazione catastale dei beni che compongono il compendio immobiliare di cui al lotto 2 comprendono anche due particelle, ovvero quella distinta in C.U. al n. 767 sub 72, cat. A/3, e quella distinta in C.T. al n. 1180, in proprietà indivisa con altro proprietario.

Per quanto concerne i terreni, non vi è corrispondenza con la qualità di coltura tuttora indicata in catasto in quanto di fatto corrispondenti alla corte esclusiva (sistemata a giardino e in parte interessata da autorimessa interrata) dell'unità immobiliare formata dal compendio delle particelle distinte in C.U. foglio 208 part. n. 767 sub 71, 72 e 73.

Tutti gli spazi che formano l'unità abitativa sono in buono stato conservativo, per quanto riguarda sia gli ambienti interni, residenziali o accessori, sia quelli esterni, dell'edificio e delle aree pertinenziali.

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. I beni non risultano gravati da livello o uso civico.

Per i dettagli si invitano gli interessati a prendere visione della relazione di stima con particolare attenzione.

Oneri stimati per la regolarizzazione: Euro 39.000,00 per la regolarizzazione dell'intero lotto che andranno riproporzionati in virtù della porzione dell'attuale vendita.

Disponibilità del bene: libero, nella disponibilità del debitore.

Prezzo base: Euro 24.808,00 (Euro ventiquattromilaottocento/00),

Offerta minima: Euro 18.606,00 (dicottomilaseicentosei/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 497,00

Si precisa che in fase 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 13,00 del giorno 30 marzo 2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

L'offerta si intende depositata 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa

autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di

posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. IT 93 B 03268 22300 052849400440, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 552/2013 Tribunale di Latina, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

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'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.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.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio

di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

La gara avrà la durata di 48 ore (quarantotto), dalle ore 12.00 del 31.03.2026 e terminerà alle ore 12:00 del 02.04.2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **ma solo per un massimo di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 (sei) ore.**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare 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, (come indicatagli dallo stesso professionista) il residuo 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, (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), salvo successivo conguaglio se necessario.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

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

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 552/2013 del TRIBUNALE DI LATINA"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni presso il Custode e Professionista delegato, Dott.ssa Francesca Di Russo, Codice Fiscale: DRSFNC76P56E472E con studio in LATINA, Via Aprilia n. 33 (Email studiodirusso@libero.it Tel.: 0773.693350-0773.666191-320.0244014),

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.latina.giustizia.it e www.giustizia.lazio.it
- Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Latina, 17.01.2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Francesca Di Russo