

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 85/2019

Il professionista delegato **Avv. Gianmichele Niglio** presso il proprio studio in Latina, Piazza Dante n. 5, in virtù di delega conferita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice del Tribunale di Latina, dott.ssa Alessandra Lulli, nell'esecuzione immobiliare iscritta al R.G.E. n. 85/2019,

AVVISA

che il giorno **31.03.2026** alle ore **14:00** **procederà alla vendita telematica con modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it** del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni parte nella consulenza estimativa in atti, **nel rispetto della normativa regolamentare ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al D.M. n. 32/2015.**

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, 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.

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 del bene.

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.

Il lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Il tutto come meglio indicato nell'ordinanza di delega a cui si rimanda integralmente.

IMMOBILE IN VENDITA E BASE DI OFFERTA

Lotto Unico: Immobili siti in Terracina (LT), Via Migliara 57 n. 84, per il diritto di piena proprietà (1/1):

- **Bene 1:** *Fabbricato per civile abitazione della superficie di circa mq. 328, articolato ai piani terra e primo, composto di 9,5 vani con circostante area annessa di pertinenza esclusiva della superficie di mq. 2.140 tra coperto e scoperto, il tutto riportato in Catasto Fabbricati di Terracina al **Foglio 182** con le **particelle graffate 74 sub.4 e 74 sub.5;***

- **Bene 2:** *Appezamento di terreno agricolo per una superficie di are 08 72 (mq. 872), censito al Catasto Terreni del Comune di Terracina al **Foglio 182, Particella 2,** Superficie are 8,72;*

- **Bene 3:** *Appezamento di terreno agricolo per una superficie di are 8,68 (mq. 868), censito al Catasto Terreni del Comune di Terracina al **Foglio 182, Particella 3.***

Disponibilità del bene: *L'immobile risulta occupato.*

Regolamento di condominio: *inesistente*

Situazione urbanistica e catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dei beni oggetto di pignoramenti tranne che per il Bene 1 e precisamente le modifiche apportate sono le seguenti: 1) Nello spazio esterno adibito a veranda lato sud-est, sono stati realizzati dei muretti perimetrali alti circa mt. 1,10, attrezzati ad angolo cottura con doppio lavabo, oltre ad un piccolo bagno e una porta di accesso secondaria all'abitazione; 2) Al piano terra la parete di divisione tra la cucina e il bagno è stata modificata con la creazione di una nicchia lato cucina; nella stanza posta al piano mezzanino risulta realizzato al suo interno un piccolo bagno al posto del vano ripostiglio indicato in planimetria catastale. Per tali difformità è consentita la regolarizzazione con una spesa quantificata, alla data della perizia, in circa € 4.000,00 più le spese per la redazione dei documenti tecnici e grafici a firma di un tecnico; 3) Sul lato nord i due locali individuati in planimetria catastale come ripostigli hanno subito delle modifiche: il ripostiglio di sinistra risulta adibito a cucina, nel secondo ripostiglio è stato ricavato un bagno, accessibile dal primo locale mediante un'apertura realizzata sul muro divisorio; nella restante parte del secondo ripostiglio sono stati ricavati due locali tecnici di cui sono stati realizzati per il primo un varco di accesso diretto dal bagno e una finestra esterna in facciata e per il secondo una porta esterna di accesso in facciata. Per i locali adibiti a cucina e bagno non è possibile eseguire la regolarizzazione. Per i locali tecnici e le aperture esterne è possibile procedere alla regolarizzazione con una spesa quantificata come sopra.

Per le regolarizzazioni l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Il compendio immobiliare è meglio illustrato, descritto e specificato nella relazione di stima del CTU arch. Conti Giacomo, in atti e pubblicata nel PVP, e nei siti internet www.astegiudiziarie.it; www.fallcoaste.it; Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – Gruppo eBay, ove consultabile, comprese fotografie e planimetrie ed a cui si rimanda integralmente.

Prezzo base: € 318.568,10 (*trecentodiciottomilacinquecentosessantotto,10*)

Offerta minima: € 238.926,00 (*duecentotrentottomilanovecentoventisei,05*)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Eventuale rilancio minimo in caso di gara: € 6.400,00
(*seimilaquattrocento,00*)

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.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: **Aste Giudiziarie Inlinea Spa**

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:
www.astetelematiche.it

REFENTE DELLA PROCEDURA - INCARICATO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: **il Professionista Delegato Avv. Gianmichele Niglio**

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte di acquisto esclusivamente ed unicamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, ex art. 579 ultimo comma c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed 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 irrevocabili di acquisto, con le modalità sotto indicate, dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore 13:00 del giorno 30.03.2026, giorno precedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica, esclusivamente in via telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia

offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it, previa registrazione, munite di allegati richiesti, pena l'inefficacia dell'offerta.

Le offerte si intendono depositate quando 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, deve essere sottoscritta e trasmessa digitalmente procedendo alternativamente: 1) mediante sottoscrizione della stessa utilizzando un certificato di firma elettronica avanzata rilasciato da un organismo incluso nell'elenco dei certificatori accreditati ed invio a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente; ovvero 2) mediante trasmissione diretta attraverso casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in tale caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta se l'invio è avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna ex art. 6 4[^] comma 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'art. 13 2[^] e 3[^] commi del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

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

In caso di unica offerta, inferiore al valore richiamato dall'art. 572 2[^] comma c.p.c., si procederà ai sensi dell'art. 572 3[^] comma c.p.c.; in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta, che 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 (www.astetelematiche.it), deve contenere:

1) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito di telefonia mobile del soggetto offerente ove ricevere le comunicazioni di rito, 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 (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

1.1 Se 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 (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 delineate.

1.2 Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati identificativi del coniuge nonché allegata copia del documento di identità e copia del codice fiscale.

1.3 Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

1.4 Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

1.5 Se l'offerta è formulata da più persone dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

4) il numero o altro dato identificativo del lotto;

5) la descrizione del bene;

6) l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);

7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

8) il prezzo offerto ed il termine per il versamento del saldo prezzo;

9) l'importo versato a titolo di cauzione;

10) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico di cui al numero 10). È onere dell'offerente effettuare il bonifico in tempo utile affinché l'accredito risulti visibile in sede di valutazione sull'ammissibilità delle offerte. In caso di mancato riscontro dell'accredito, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

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 a titolo di cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (cioè, copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui risulti il codice IBAN del conto corrente su cui è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

b) 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;

c) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; copia del documento di identità del coniuge e copia del codice fiscale in caso di offerta presentata da soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni (è fatta salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) se l'offerente è minorenne copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

e) se l'offerente è interdetto o inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di 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;

f) se l'offerente è una società o persona giuridica copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

g) se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ove questa venga trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.

L'offerente deve altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva ex art. 585 c.p.c.

L'offerente è tenuto al pagamento del bollo ex lege, attualmente pari ad euro 16,00 in modalità telematiche, salvo che ne sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, mediante il servizio "pagamento di bolli digitali", attraverso carta di credito o bonifico bancario.

L'offerente deve versare anticipatamente a titolo di **cauzione** un importo pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul libretto bancario intestato a **"R.G.E. 85/2019 Tribunale LT"** acceso presso la UNICREDIT, filiale di Latina Via Matteotti (30513), al seguente **IBAN: IT59U0200814707000107392360**. Il suddetto importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, recante la causale **"Esecuzione Immobiliare Tribunale LT R.G.E. n. 85/2019, Lotto Unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in maniera tale che l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta.

Nel caso in cui nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di deliberazione sulle stesse, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul libretto bancario intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (*al netto degli eventuali oneri bancari*) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avverrà esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato alla vendita solo nella data ed all'orario di vendita telematica indicata nel presente avviso. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente attraverso l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e secondo le 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. In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche previa verifica in ordine all'ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte valutate regolari consentiranno automaticamente all'offerente di partecipare alla gara.

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

- 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;
- nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo 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 concrete.
- in caso di presentazione di più offerte giudicate ammissibili si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo) con rilancio minimo non superiore al 2% del prezzo base.

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'offerta individuando la migliore offerta.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ex artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora

la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

La gara avrà la durata di giorni 2 (due) con inizio il giorno 31 Marzo 2026 h. 14.00 e terminerà il giorno 02 Aprile 2026 alle ore 14:00, termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento. 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 dal portale del gestore della vendita telematica ed il gestore della vendita telematiche comunicherà ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o con SMS.

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

AGGIUDICAZIONE

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva di eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. L'esito della gara, anche ove già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

L'aggiudicatario dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza o se superiore, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (tenendo presente 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.

Nello stesso termine e con le stesse modalità sopra indicate, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese per il trasferimento del bene poste a suo carico (imposte di registro, ipotecarie e catastali), nella misura prevista dalla legge pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio ove necessario. 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.

Come previsto dall'art. 585 3^a comma 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 "Esecuzione Immobiliare LT R.G. n. 85/2019" o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra meglio indicato; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 4^a comma c.p.c., l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (c.d. anticiclaggio).

Ove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del T.U. n. 646/1905, richiamato dal DPR n. 7/1976 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, **l'aggiudicatario dovrà provvedere a versare direttamente all'Istituto mutuante creditore**, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in mancanza o se superiore, entro 120 (*centoventi*) giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, previa indicazione dell'importo da parte del professionista delegato, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate, trasmettendo al

delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. Ai fini del versamento diretto 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 effettuato senza ritardo. Il professionista delegato notificherà senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Qualora la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine di dieci giorni indicato, l'aggiudicatario sarà legittimato a versare quanto dovuto alternativamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (per la cui tempestività si terrà conto della data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato al delegato e seguito dal numero della procedura esecutiva. Il creditore fondiario sarà 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.

Qualora il saldo prezzo e/o le spese di trasferimento del bene non vengano versate dall'aggiudicatario nel termine stabilito sopra indicato o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585 4^a comma c.p.c., il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, sommato 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 c.p.c.

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

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

Il tutto come meglio indicato nell'ordinanza di delega a cui si rimanda integralmente.

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.

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.*

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 potranno essere reperite presso il professionista delegato Avv. Gianmichele Niglio, tel. 0773.624246 e-mail: gianmichele.niglio@libero.it.

La pubblicità sarà effettuata ai sensi dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione mediante: pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.fallcoaste.it; www.astegiudiziarie.it

La società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantirà la contemporanea pubblicità della vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – Gruppo eBay.

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

Latina, lì 16.01.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Gianmichele Niglio

Firmato digitalmente