

## TRIBUNALE DI LATINA

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

## EX ART. 570 E SEGG. C.P.C

G.E. dott. ssa SAVIANO

Nella procedura esecutiva immobiliare rge 88-2024 promossa dalla Banca Mediolanum spa .

**Il professionista delegato avvocato Sandra Cassoni**

con studio in Latina Via don Torello 78 tel - fax 0773-244088, giusta delega al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. conferitagli in forza dell'ordinanza di vendita con delega a professionista pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Saviano all'esito della udienza dell'08.10.2025 nel procedimento di espropriazione immobiliare rge 88-2024 promosso dalla BANCA MEDIOLANUM spa .

## RENDE NOTO

che il **giorno 10.03.2026 alle ore 10,00** presso il proprio studio sito in Latina Via Don Torello 78 si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.fallcoste.it](http://www.fallcoste.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.

**LOTTO UNICO costituito da VILLETTA- CANTINA – DEPOSITO e TERRENO asservito all'abitazione e precisamente :**

**1. VILLETTA** ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1 Unità Immobiliare Residenziale — Villino unifamiliare al piano rialzato su unico livello con corte di pertinenza, sito nella zona agricola del Comune di Cisterna di Latina (LT), in località Quarto del Canale, prossimi a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 272, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 272.

Si precisa che per la VILLETTA non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale agli atti.

L'immobile presenta delle difformità causate da una serie di opere realizzate senza la necessaria autorizzazione, e mai accatastate, che nello specifico riguardano principalmente:

- 1) la diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) la realizzazione di una scala di collegamento del piano primo con il piano seminterrato;
- 3) la realizzazione di n. 2 tettoie in legno;

Al fine della regolarizzazione delle difformità riscontrate è necessario presentare n. 2 istanze catastali:

- 1) Tipo mappale per l'accatastamento delle tettoie.
- 2) Docfa completo di Elaborato Planimetrico, per diversa distribuzione, eventualmente fusione e accorpamento dei sub 1 e 3 ora uniti da una scala interna o in alternativa ripristinare lo stato dei luoghi.

Propedeutico alle istanze catastali è l'istanza s.c.i.a. in sanatoria da presentare al S.U.E. del Comune di Cisterna di Latina (LT).

**2. CANTINA** - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T Unità immobiliare composta di n. 2 locali deposito/cantina posti al piano terra, di un fabbricato residenziale unifamiliare edificato in zona agricola del Comune di Cisterna di Latina, in località Quarto del Canale, prossimi a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31 , Part. 272 , Sub. 2 , Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 272.

Si precisa che non sussiste corrispondenza catastale, sono state realizzate delle opere di diversa distribuzione interna con demolizioni e ricostruzioni (senza autorizzazione) nonché delle variazioni delle dimensioni di porte e finestre, la parete divisoria tra il sub. 1 e sub. 2, è stata demolita per realizzare un unico ambiente.

Al fine della regolarizzazione delle difformità riscontrate è necessario presentare l'istanza catastale Docfa completa di Elaborato Planimetrico, per diversa distribuzione, eventualmente fusione e accorpamento dei sub 1 e 2 o in alternativa ripristinare lo stato dei luoghi. Propedeutico all'istanza catastale è l'istanza s.c.i.a. in sanatoria da presentare al S.U.E. del Comune di Cisterna di Latina (LT).

**3 DEPOSITO** ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T Unità immobiliare composta di locale deposito posto al piano terra, di un fabbricato

residenziale unifamiliare edificato in zona agricola del Comune di Cisterna di Latina, in località Quarto del Canale ,prossimi a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura, Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 272 al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 272 , Sub. 1, Categoria C2.

Si precisa che non sussiste corrispondenza catastale, sono state realizzate delle opere di diversa distribuzione interna con demolizioni e ricostruzioni (senza autorizzazione) nonché delle variazioni delle dimensioni di porte e finestre, la parete divisoria tra il sub. 1 e sub. 2, è stata demolita per realizzare un unico ambiente.

Al fine della regolarizzazione delle difformità riscontrate è necessario presentare l'istanza catastale Docfa completa di Elaborato Planimetrico, per diversa distribuzione, eventualmente fusione e accorpamento dei sub 1 e 2 o in alternativa ripristinare lo stato dei luoghi. Propedeutico all'istanza catastale è l'istanza s.c.i.a. in sanatoria da presentare al S.U.E. del Comune di Cisterna di Latina (LT).

**4. TERRENO** ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13 di 4.429 m<sup>2</sup> **asservito all'abitazione unifamiliare** identificata con la particella 272 è parte comune ai subalterni 1-2-3 situato nel Comune di Cisterna di Latina (LT), in località Quarto del Canale, prossimo a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura, Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 178, Qualità Seminativo.

Il terreno si trova in ottimo stato conservativo sia per ciò che riguarda gli elementi arborei che per le recinzioni e accessi.

**Si precisa che nell'indicazione del prezzo di base di aste fissato per la vendita risultano essere stati già decurtati i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale come indicati in perizia e precisamente :**

- 1) Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- 2) Diritti di segreteria e oneri: € 500,00
- 3) Spese Tecniche per s.c.i.a.: € 2.500,00
- 4) Spese Tecniche per Pratiche Catastali: € 1.500,00
- 5) varie ed eventuali per pratiche: € 500,00
- 6) Costo di demolizione dei manufatti abusivi (vuoto per pieno): 30 €/mc x 60 mc = € 1.800,00
- 7) Costo di trasporto e smaltimento in discarica autorizzata: 15 €/mc x 60 mc = € 900,00
- 8) varie ed eventuali per demolizione e smaltimento : € 800,00

**Il tutto come meglio descritto in perizia dell'Arch. Luca Meschino .**

**L'immobile è occupato dai debitori con la loro famiglia**

**CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Il Lotto unico è posto in vendita al Prezzo base di Euro 210.000,00**

**Offerta minima: € 157.500,00 pari al 75% del prezzo base.**

**Caucione: 10% del prezzo offerto** che deve essere versato sull'apposito conto presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosuè Carducci n. 17/31 – IBAN IT 06 T 08327 14700 000000310104 intestato a TRIB.

LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA.

**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti : € 2.000,00**

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.

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – sono ammessi a presentare offerte unicamente 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](http://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 20,00 del giorno antecedente ( 09.03.2026 ) a quello della data di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

**\* \* 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 .**

### **1. L'OFFERTA D'ACQUISTO E' IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:**

**1.A** i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

**1.B** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

**1.C** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

**1.D** il numero o altro dato identificativo del lotto;

**1.E** la descrizione del bene;

**1.F** l'indicazione del referente della procedura;

**1.G** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

**1.H** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);;

**1.I**) l'importo versato a titolo di cauzione;

**1.L**) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

**1.M** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

**1.N** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

**1.O** . l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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



**1.P** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, degli allegati e dell'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

**1.Q** - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili anche sul sito internet del tribunale, 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);

**1.R** 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).

## **2. ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI, IN FORMA DI DOCUMENTO INFORMATICO O DI COPIA INFORMATICA ANCHE PER IMMAGINE E PRIVI DI ELEMENTI ATTIVI :**

### **2.A) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e quindi :**

- **se il soggetto offerente è straniero**, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- **se il soggetto offerente è coniugato** in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- **se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- **se il soggetto offerente è una persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese);

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta;

**2.B ) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione che deve essere effettuato tramite bonifico bancario** sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via G. Carducci n. 17/31 – **IBAN** IT 06 T 08327 14700 000000310104 intestato a TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA con l'indicazione della causale "VERSAMENTO CAUZIONE", ( senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente (nel caso de quo entro il 09.03.2026) della vendita telematica.

### **3. PER LA SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA E' POSSIBILI PROCEDERE ALTERNATIVAMENTE**

3.A) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente purchè si alleggi copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dall'offerente al presentatore

#### **OPPURE**

**3.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).

Nelle operazioni di versamento della cauzione somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente bancario presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via G. Carducci n. 17/31 – IBAN IT 06 T 08327 14700 000000310104 intestato a TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA** in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

**L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile e l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.**

**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 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 nell'avviso di vendita.

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.

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).

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.

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

**4. IN CASO DI AGGIUDICAZIONE L'OFFERENTE E' TENUTO:**

**4.A) al versamento del SALDO PREZZO nel termine contenuto nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro 120 GG dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato acceso presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via G. ' Carducci n. 17/31 –**

**IBAN IT 75 Q 08327 14700 000000310101 intestato a TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP CAUZ IMM E SALDO PREZZO.**

**4.B) Al versamento delle spese di vendita, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa quantificazione effettuata dal professionista delegato nell'avviso di vendita in considerazione della natura del bene, previa autorizzazione del g.e., a mezzo bonifico sul conto corrente indicato dal professionista delegato acceso presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via G. ' Carducci n. 17/31 IBAN IT 52 R 08327 14700 000000310102 (TRIB.LATINA–SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP.SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE).**

**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.**

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

**4.D 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 120 gg 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.**

### **OPERAZIONI DI VENDITA**

Il professionista 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:**

#### **1. nell'ipotesi di un'unica offerta giudicata ammissibile, procederà:**

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

1.B nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che 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.

#### **2. Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili procederà**

**2.A ad avviare la gara tra gli offerenti, individuando che avrà luogo con le modalità della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e con rilancio minimo indicato dal professionista in misura non inferiore al 2% del prezzo base indicato in**

ordinanza; 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.

### **3. 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **4. In caso di aggiudicazione, il professionista delegato:**

**4.A 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 per il saldo prezzo è perentorio, non è soggetto a sospensione feriale e comunque non è prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione.**

**4.B Inviterà l'aggiudicatario** al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese per il trasferimento del bene, come sopra specificato.

**4.C Ove 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 fondiario comunicherà all'ausiliario a mezzo posta elettronica certificata le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene che il delegato avrà cura di effettuare senza ritardo. Quest'ultimo notizierà altresì senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario.

Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto dovuto a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico). Il creditore fondiario sarà, quindi, considerato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto in suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

**4.D Si rammenterà ancora all'aggiudicatario** che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e che, se il prezzo che se ne 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.

#### **DISPOSIZIONI PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA AINCRONA**

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 stato individuato nella società :

**ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SPA.**

**La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la delibazione del professionista sulla validità delle offerte.**

**La gara avrà la durata di 48 (quarantotto) con decorrenza ore 10,00 del 10.03.2026 e terminerà alle ore 10,00 del 12.03.2026 .**

La gara si svolge esclusivamente con le modalità asincrone 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*', determinato dal professionista nell'avviso di vendita e comunque non inferiore ad ore ventiquattro e non superiore ad ore quarantotto.

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.

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 deliberazione non cada in un giorno festivo.

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.

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 a darne comunicazione alla BCC di Roma filiale di Latina - mediante l'apposita funzione di "chiusura asta" presente sulle piattaforme dei gestori della vendita telematica - a dare disposizione immediata al gestore di girare il bonifico dell'aggiudicatario che ha depositato l'offerta telematica sul CIT dedicato della procedura al fine di consentire il giroconto automatico del deposito cauzionale dell'offerente dal conto Asta al conto "saldo

prezzo”; provvederà ad ordinare al gestore della vendita di dare immediata disposizione all’Istituto di Credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sul conto con codice IBAN indicato nell’offerta.

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 bonifico sull’**IBAN IT 75 Q 08327 14700 000000310101 (TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP CAUZ IMM E SALDO PREZZO)**, 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.

\*\*\* \*\*

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 il cui termine finale è fissato per il 28.02.2026** 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 lo studio del professionista delegato, avv. Sandra Cassoni con studio in Latina Via don Torello 78 (Email: [sandracassoni@libero.it](mailto:sandracassoni@libero.it) **indicando nell'oggetto richiesta informazioni o visite procedura esecutiva rge 88-2024** TR LT tel e fax .: 0773 244088

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](mailto: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](http://www.astegiudiziarie.it); e su [fallcoaste.it](http://fallcoaste.it)



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

Latina 16.12.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Sandra Cassoni

