

TRIBUNALE DI LATINA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 92/2023 - G. E. Dott.ssa E. Saviano

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto **Avv. Rinaldo Perroni**, con studio in Terracina (LT) al Viale della Vittoria 4, custode giudiziario e professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 18.9.2025 nella procedura esecutiva **n. 92/2023 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **21 aprile 2026 alle ore 15:00**,

presso il proprio Studio, **procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it** (*Aste Giudiziarie Inlinea Spa*) del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella **consulenza estimativa** 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 modificata ed integrata dal D.P.R. n. 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. n. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate nei paragrafi successivi.

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.

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, se esistenti al momento della vendita, 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 all'approvazione del progetto di distribuzione.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto Unico:

diritto di piena proprietà (1/1) di **fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT), S.S. 148 Pontina n. 167**, piano T-1, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Latina al **Foglio 211, Particella 76, Sub. 7, Zona cens. 2, Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 1.127 mq., Superficie catastale 1.142 mq., Superficie convenzionale 942,77 mq., Rendita € 4.190,74**, compresa quota di comproprietà di 924/1970 della corte comune, piano T, individuata in **Catasto al Foglio 211, Particella 76, Sub. 6**, come da perizia di stima depositata in atti cui si fa espresso riferimento.

Prezzo base d'asta: € 522.208,13 (euro cinquecentoventidue miladuecentotto/13);

Offerta minima: € 391.656,10 (euro trecentonovantunomilaseicentocinquantasei/10), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo in caso di gara: € 10.500,00 (euro diecimilacinquecento/00);

Disponibilità del bene: occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura (scadenza al 30.11.2027); attualmente in corso procedimento di sfratto per morosità.

Le offerte potranno essere presentate entro le ore 15:00 del giorno 20 aprile 2026.

La vendita avrà luogo il giorno 21 aprile 2026 alle ore 15:00; in tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione delle stesse ed eventualmente all'avvio della gara secondo le modalità della "vendita asincrona".

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato con destinazione d'uso artigianale edificato con strutture verticali in cemento armato precompresso e copertura costituita da

cupolini ed intelaiatura in cemento armato precompresso. Le tamponature sono in pannelli di cemento armato precompresso, porte ed infissi in metallo. L'edificio è costituito in parte dal solo piano terra (artigianale) con doppia altezza ed in parte da due piani (esposizione ed uffici); è provvisto di impianto antincendio, idrico, elettrico e fognario, impianto di riscaldamento e raffrescamento al piano primo, inoltre l'immobile è dotato di impianto di allarme e di videosorveglianza. Gli impianti sono privi delle dovute certificazioni (la parte non ha fornito le certificazioni richieste in sede di accesso ai luoghi), l'impianto fognario non è conforme alle vigenti normative ed è necessario l'adeguamento. L'ubicazione dell'immobile trovasi in zona agricola di P.R.G., l'accesso avviene dalla Strada Statale 148 Pontina attraverso corte comune (Sub. 6) ad altro immobile di altra proprietà (Sub. 13-15). L'intera corte comune è delimitata da recinzione in muratura dell'altezza di metri 2.30 circa. L'immobile è provvisto di area parcheggio in prossimità dell'immobile a diretto servizio dello stesso.

L'immobile confina: a nord con il canale di bonifica; a sud con la S.S. 148 Pontina (corte comune) e fabbricato di altra ditta; a ovest con Particella 100 del Foglio 211; a est con la Particella 48 del Foglio 211.

Le parti comuni dell'immobile oggetto di esecuzione sono: l'accesso carrabile dalla Strada Statale 148 Pontina al civico 167 e la corte circostante i due fabbricati insistenti sulla Particella 76 e identificata dal Sub. 6.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il fabbricato risulta essere in un buono stato conservativo sia strutturalmente che per le finiture, non presenta difetti costruttivi ed è idoneo all'uso.

La vendita del bene è soggetta ad IVA.

Situazione urbanistica e catastale.

La costruzione non è antecedente all'1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non sussiste corrispondenza catastale. Nell'eseguire accertamenti e confronti tra i titoli edilizi e documentazione catastale, sono state riscontrate difformità riguardanti la diversa distribuzione al piano terra e primo, la realizzazione di soppalchi metallici all'interno del locale lavorazione e due ampliamenti per un piccolo locale sprinkler e un locale compressori. Le difformità per diversa distribuzione interna sono regolarizzabili con comunicazione di

inizio lavori asseverata per opere eseguite (CILA) e Variazione catastale; gli ampliamenti e la realizzazione di soppalco metallico non sono regolarizzabili e necessitano di demolizione.

Per smaltire i reflui provenienti dall'immobile in modo regolare è necessario procedere all'adeguamento dell'impianto fognario secondo le normative vigenti, sia dal punto di vista amministrativo con il rilascio di autorizzazioni, che dalla realizzazione per adeguamenti (condotta perdente).

L'APE non è rilasciabile in quanto per l'impianto di riscaldamento e raffrescamento degli uffici non è stato fornito il libretto di impianto dal titolare (richiesto in sede di accesso), documento necessario per redigere l'APE.

Riguardo l'agibilità, non risulta richiesta di certificazione. Qualora vengano rimossi gli abusi, presentata la CILA e la variazione catastale per le opere regolarizzabili, rilasciate le certificazioni riguardanti gli impianti ed adeguato l'impianto di scarico dei reflui, è possibile inoltrare la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) al Comune di Latina secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 380/01, allegando tutta la documentazione necessaria e versando i diritti comunali.

Per la quantificazione delle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, si rimanda alla relazione tecnica del perito stimatore.

Formalità pregiudizievoli.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina aggiornate al 7.1.2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento derivante da decreto ingiuntivo, trascritto a Latina il 20.1.2016, Reg. gen. 827, Reg. part. 1032, dell'importo di €. 711.655,75;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Latina il 27.11.2017, Reg. gen. 26329, Reg. part. 4157, dell'importo di €. 400.000,00;
- Pignoramento derivante da decreto ingiuntivo, trascritto a Latina il 22.1.2020, Reg. gen. 1465, Reg. part. 1126, dell'importo di €. 129.597,37;
- Pignoramento derivante da sentenza del Tribunale, trascritto a Latina il 17.4.2023, Reg. gen. 10621, Reg. part. 7434, dell'importo di €. 313.564,10.

Oneri di cancellazione a carico della procedura: dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle ipoteche giudiziali e legali è pari 5% del valore della compravendita, mentre per i pignoramenti è pari ad €. 294,00 e per l'ipoteca volontaria è pari ad €. 35,00.

Disponibilità del bene e oneri condominiali.

Per il bene in questione non è stato effettuato accesso forzoso. All'atto dei sopralluoghi effettuati, l'immobile è risultato occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, con scadenza al 30.11.2027.

Su istanza del creditore procedente, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il Custode Giudiziario e Professionista Delegato ha avviato innanzi al Tribunale di Latina il procedimento di sfratto per morosità del terzo titolato; è in corso la fase esecutiva dell'ordinanza di rilascio.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali; da quanto emerso in sede di accesso, non esiste un condominio costituito.

Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'Esperto nominato Geom. Cristian Muraro.

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno **formulare le offerte d'acquisto esclusivamente in via telematica**, personalmente o 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 anche dal portale del gestore della vendita. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <https://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 15:00 del giorno 20 aprile 2026 (antecedente a quello della data di vendita), inviandole esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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.

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente:

- A)- sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola, con i documenti allegati, a mezzo di una casella di posta elettronica certificata, anche non intestata all'offerente, purché si alleggi copia (anche per immagine) della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dall'offerente al presentatore;**
- B)- trasmettendola, con i documenti allegati, direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente: in**

questo 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, D.P.R. 11 febbraio 2005 n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3, D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 (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, D.M. 26 febbraio 2015 n. 32).

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

- 1) il nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente. 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, 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;
- 2) l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e 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 (*Avv. Rinaldo Perroni*);
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, e il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione (pari al 10% del prezzo offerto);
- 10) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al n. 10);

12) 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 ricevere le comunicazioni previste;

13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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

a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- 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, 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 interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e 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 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 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;

b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente di seguito specificato (segnatamente,

(copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

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 dovrà dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

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 al Tribunale di Latina acceso presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 - 04100 Latina - Via Giosuè Carducci n. 17/31, IBAN **IT06T0832714700000000310104 (TRIB. LATINA - SEZ. ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA) con causale “anno 2023 pratica 92 lotto 001 cauzione asta”**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. **Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica, e cioè entro il 20 aprile 2026.**

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del Delegato sull'ammissibilità dell'offerta, giacché **qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di delibazione 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'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 D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", per mezzo di carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet <https://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 presentata dall'interessato è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima:

- in caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572, comma 2, c.p.c. si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni ivi indicate;
- in caso vi siano più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 c.p.c., la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 nel lasso temporale non inferiore a ventiquattro ore e non superiore a quarantotto, indicato nell'avviso di vendita.

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.**

In caso di presentazione di un'**unica offerta giudicata ammissibile**, si procederà come segue:

- in caso di offerta pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima e all'aggiudicazione del bene all'offerente;
- in caso di offerta 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 c.p.c.: nel primo caso, il Professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione; nel secondo

caso, il Professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte giudicate ammissibili** 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 tra più offerenti avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e la deliberazione del Delegato sulla validità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno 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 (quarantotto) ore: prenderà avvio alle ore 15:00 del 21 aprile 2026 e terminerà alle ore 15:00 del 23 aprile 2026.

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 (www.astetelematiche.it) ed il gestore della vendita telematica comunicherà ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o con SMS.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 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 successivo alla scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal Delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata. 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.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al **versamento del saldo prezzo** nel termine contenuto nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, **entro 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione** (il termine in questione è perentorio e non è prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'Esecuzione), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Latina acceso presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 - Latina - Via Giosuè Carducci n. 17/31, IBAN **IT75Q0832714700000000310101 (TRIB. LATINA - SEZ. ESEC. IMMOBILIARI - DEP. CAUZ. IMM. E SALDO PREZZO)** con causale **"anno 2023 pratica 92 lotto 001 saldo prezzo"**.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle **spese di vendita**, quantificate forfettariamente nell'importo pari al **20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo successivo conguaglio se necessario, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato al Tribunale di Latina acceso presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 - Latina - Via Giosuè Carducci n. 17/31, IBAN **IT52R0832714700000000310102 (TRIB. LATINA - SEZ. ESEC. IMMOBILIARI - DEP. SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE)** con causale **"anno 2023 pratica 92 lotto 001 spese di vendita"**.

Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 c.c., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10%, nei limiti del credito dovuto all'Istituto mutuante, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate, trasmettendo al Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

In caso di inadempimento, anche solo parziale, all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. Inoltre, 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 c.p.c.

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

* * *

Ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 21 novembre 2007 n. 231 (c.d. *dichiarazione antiriciclaggio*).

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c., se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, comma 4, c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e dispone un nuovo incanto.

* * *

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato tramite "richiesta di prenotazione visita" attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>).

Per informazioni o supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e/o partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica contattando Aste Giudiziarie Inlinea Spa al servizio clienti n. 0586/20141.

La partecipazione alla vendita implica:

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione:

- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, della relazione dell'Esperto e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, della relazione dell'Esperto e dell'avviso di vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it, in titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, e sul sito internet www.falcoaste.it, in titolarità di Zucchetti Software Giuridico Srl;

- pubblicazione, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate”, dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa.

Per ogni informazione rivolgersi al Custode e Professionista Delegato *Avv. Rinaldo Perroni* (mobile: 329.1324610 - mail: *avv.rinaldoperroni@libero.it*), con Studio in Terracina (LT), Viale della Vittoria 4.

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

Terracina, 18.2.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Rinaldo Perroni