

Alfonso Ruocco  
Avvocato



TRIBUNALE DI LATINA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 99/2015

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA



Il professionista delegato **Avv. Alfonso Ruocco**,

Vista la ordinanza di delega conferita dal G.E., Dott.ssa Elena Saviano, in data 11.10.2024 nella procedura esecutiva immobiliare **r.g.e. n° 99/2015**,



Visti gli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c.;



**AVVISA**

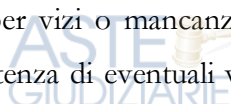
che il giorno **23.06.2026**, alle **ore 16,00**, presso il suo studio sito in Latina al Viale Mazzini 2, procederà alla vendita telematica asincrona tramite ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.



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



La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.



Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e



Studio Legale in Viale Mazzini, 2 - 04100 Latina -  
mobile 3287216389

E-mail: [avv.ruocco@gmail.com](mailto:avv.ruocco@gmail.com) - postacert: [alfonsoruocco@puntopec.it](mailto:alfonsoruocco@puntopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Alfonso Ruocco

Avvocato



modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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.

## INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA

### “BASE DI OFFERTA”

#### LOTTO UNO

Piena proprietà (1/1) dei seguenti beni:

**Bene N° 1** – Fabbricato unifamiliare, adibito ad abitazione, originariamente costituito da cucina, un soggiorno con antistante terrazzino esterno, accessibile dall'ingresso, tre camere da letto, un bagno e un corridoio, tutto ubicato interamente su un piano fuori terra.

Lo stato dei luoghi è stato notevolmente modificato, in quanto interessato da opere eseguite senza titolo autorizzativo e quindi abusive.

Si deve, pertanto, procedere al ripristino del manufatto originario mediante opere edilizie soggette ad autorizzazione comunale.

L'accesso al lotto avviene da via Prato Cesarino n. 49 attraverso l'uso di un passo carrabile.

Dati catastali, Sezione urbana, Foglio 154, particella 106, sub 2, Cat. A3, classe 1, consistenza 5,5, rendita € 244,28, Superficie lorda 108,66 mq superficie netta 84,08 mq., piano primo.

Non vi è corrispondenza catastale, come meglio specificato in perizia.

L'immobile è occupato dalla madre dell'esecutato e si trova in normale stato conservativo.

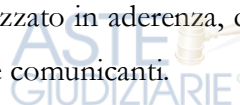
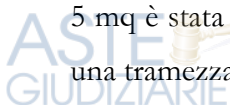
**Bene N° 2** – Manufatto seminterrato, interessato nel 2008 da opere eseguite senza titolo autorizzativo e quindi abusive, indicato originariamente come parte del fabbricato A (abitazione) in quanto sottostante allo stesso e utilizzato come deposito. All'interno del suddetto manufatto, un'area di circa 5 mq è stata accorpata ad un secondo vano abusivo realizzato in aderenza, delimitando lo spazio con una tramezzatura sulla quale insiste una porta che li rende comunicanti.

Si deve, pertanto, procedere al ripristino del manufatto originario mediante opere edilizie soggette ad autorizzazione comunale.

Studio Legale in Viale Mazzini, 2 – 04100 Latina –  
mobile 3287216389

E-mail: avv.ruocco@gmail.com – postacert: alfonsoruocco@puntopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



# Alfonso Ruocco

Avvocato



L'accesso al lotto avviene da via Prato Cesarino n. 49 attraverso l'uso di un passo carrabile.

Dati catastali, Sezione urbana, Foglio 154, particella 106, sub 3, Cat. C2, classe 1, consistenza 43, rendita € 93,27, Superficie lorda 54,06 mq superficie netta 42,14 mq., piano seminterrato.

Non vi è corrispondenza catastale, come meglio specificato in perizia.

L'immobile è occupato dall'esecutato e si trova in discreto stato conservativo.

**Bene N° 3** – Manufatto fuoriterza demolito in occasione dello sbancamento eseguito per realizzare l'ampliamento abusivo nel corso del 2008.

L'area ricavata ha consentito l'edificazione senza titolo autorizzativo di un manufatto realizzato in aderenza e comunicante con l'unità abitativa originaria.

Si deve, pertanto, procedere al ripristino del manufatto originario mediante opere edilizie soggette ad autorizzazione comunale.

L'accesso al lotto avviene da via Prato Cesarino n. 49 attraverso l'uso di un passo carrabile.

Dati catastali, Sezione urbana, Foglio 154, particella 106, sub 4, Cat. C2, classe 1, consistenza 13, rendita € 28,20, Superficie lorda 0 mq superficie netta 0 mq., piano terra.

**Bene N° 4** – Manufatto fuori terra, indicato originariamente come parte del fabbricato B. L'immobile è costituito da un unico vano adibito a deposito attrezzi. Unitamente al sub 6 costituisce un unico fabbricato.

L'accesso al lotto avviene da via Prato Cesarino n. 49 attraverso l'uso di un passo carrabile.

Dati catastali, Sezione urbana, Foglio 154, particella 106, sub 5, Cat. C2, classe 1, consistenza 21, rendita € 45,55, Superficie lorda 23,00 mq superficie netta 21,00 mq., piano terra.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

L'immobile è occupato dall'esecutato e si trova in mediocre stato conservativo.

**Bene N° 5** – Manufatto fuori terra, indicato originariamente come parte del fabbricato B. L'immobile è costituito da un unico vano adibito a deposito attrezzi. Unitamente al sub 5 costituisce un unico fabbricato.

L'accesso al lotto avviene da via Prato Cesarino n. 49 attraverso l'uso di un passo carrabile.

Dati catastali, Sezione urbana, Foglio 154, particella 106, sub 6, Cat. C2, classe 1, consistenza 21, rendita € 88,93, Superficie lorda 43,00 mq superficie netta 41,00 mq., piano terra.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

L'immobile è occupato dall'esecutato e si trova in mediocre stato conservativo.

Valore di stima € 97.371,00.

Studio Legale in Viale Mazzini, 2 – 04100 Latina –  
mobile 3287216389

E-mail: [avv.ruocco@gmail.com](mailto:avv.ruocco@gmail.com) – postacert: [alfonsoruocco@puntopec.it](mailto:alfonsoruocco@puntopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



# Alfonso Ruocco

Avvocato



In relazione alle opere abusive realizzate nel 2008, si specifica, rimandando comunque per completezza alla perizia estimativa allegata (pagg. 49 e 50), che sulle stesse gravano il sequestro, la sospensione dei lavori e l'ordinanza di demolizione n. 8 del 22.01.2008 in merito alla quale, in data 22.11.2008, la Polizia Municipale ha redatto un verbale di accertamento di inottemperanza dell'ingiunzione a demolire. In data 04.06.2020, il Comune di Cisterna di Latina, ha avviato il procedimento di acquisizione gratuita al patrimonio comunale che, alla data di redazione del presente avviso di vendita non risulta trascritto presso la competente conservatoria.

**Disponibilità del bene:** occupato.

**Prezzo base:** € 73.028,25 (euro settantatremilaventotto/25);

**Offerta minima:** € 54.772,00 (euro cinquantaquattromilasettecentosettandadue/00), pari al 75% del prezzo base;

**Cauzione:** pari al 10 % del prezzo offerto;

**Eventuale rilancio minimo in caso di gara:** € 1.500,00 (euro millecinquecento/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.**

**Data e ora della vendita – 23 GIUGNO 2026 ore 16:00.**

**Data e ora ultima per la presentazione delle offerte – 22 GIUGNO 2026 ore 16:00.**

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](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".

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 16,00 del giorno 22.06.2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).**

Studio Legale in Viale Mazzini, 2 - 04100 Latina -  
mobile 3287216389

E-mail: [avv.ruocco@gmail.com](mailto:avv.ruocco@gmail.com) - postacert: [alfonsoruocco@puntopec.it](mailto:alfonsoruocco@puntopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Alfonso Ruocco

Avvocato



L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

#### CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

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

Studio Legale in Viale Mazzini, 2 - 04100 Latina -  
mobile 3287216389

E-mail: avv.ruocco@gmail.com - postacert: alfonsoruocco@puntopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



# Alfonso Ruocco

Avvocato



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

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **Autodichiarazione sullo stato civile e di presa visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima;**
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

Studio Legale in Viale Mazzini, 2 - 04100 Latina -  
mobile 3287216389

E-mail: avv.ruocco@gmail.com - postacert: alfonsoruocco@puntopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



# Alfonso Ruocco

Avvocato

- 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.
- per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente:
  - a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente;
  - b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in questo ultimo caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. 11 febbraio 2015 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 commi 2 e 3 del D.M. 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 dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario c/o Banca Sella S.p.A. intestato a **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al seguente IBAN**

Studio Legale in Viale Mazzini, 2 - 04100 Latina -  
mobile 3287216389

E-mail: [avv.ruocco@gmail.com](mailto:avv.ruocco@gmail.com) - postacert: [alfonsoruocco@puntopec.it](mailto:alfonsoruocco@puntopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alfonso Ruocco

Avvocato



IT93B0326822300052849400440, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto a seguito di aggiudicazione.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva immobiliare n. 99/2015 R.G.E. Tribunale di Latina, lotto 1, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente a quello fissato per la vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale ASTETELEMATICHE.

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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di

Studio Legale in Viale Mazzini, 2 - 04100 Latina -  
mobile 3287216389

E-mail: [avv.ruocco@gmail.com](mailto:avv.ruocco@gmail.com) - postacert: [alfonsoruocco@puntopec.it](mailto:alfonsoruocco@puntopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Alfonso Ruocco

Avvocato



identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari 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 ore (quarantotto), dalle ore 16:00 del 23/06/2026 alle ore 16:00 del 25/06/2026, salvo eventuali prolungamenti.**

**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.****

**Il giorno successivo alla scadenza della gara, ovvero il 26.06.2026 alle ore 16:00**, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

#### **SALDO PREZZO**

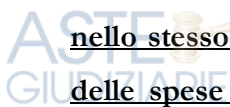
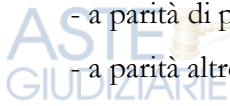
L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura **che gli sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione, o in alternativa mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "avv. Alfonso Ruocco R.G.E. 99/2015"** il saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine in alcun modo prorogabile);

**nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario.**

Studio Legale in Viale Mazzini, 2 - 04100 Latina -  
mobile 3287216389

E-mail: avv.ruocco@gmail.com - postacert: alfonsoruocco@puntopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



# Alfonso Ruocco

Avvocato



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.

\*\*\* \*\*

Laddove 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, ai sensi dell'art. 41 comma quarto del D. lgs. 10/09/93 n. 385, l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato e comunicato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo forfettario del 20% del prezzo di aggiudicazione previsto per le spese di trasferimento) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura o tramite assegno circolare intestato a **“avv. Alfonso Ruocco R.G.E. 99/2015”**. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato entro i termini previsti per il pagamento del saldo prezzo.

\*\*\* \*\*

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

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode e Delegato alle Vendite, Avv. Alfonso Ruocco, C.F. RCCLNS79E25C514J con studio in Latina Viale Mazzini 2 (Email [alfonsoruocco@gmail.com](mailto:alfonsoruocco@gmail.com) [avv.ruocco@gmail.com](mailto:avv.ruocco@gmail.com) [alfonsoruocco@puntopec.it](mailto:alfonsoruocco@puntopec.it) cell. 3287216389.

Studio Legale in Viale Mazzini, 2 - 04100 Latina -  
mobile 3287216389

E-mail: [avv.ruocco@gmail.com](mailto:avv.ruocco@gmail.com) - postacert: [alfonsoruocco@puntopec.it](mailto:alfonsoruocco@puntopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Alfonso Ruocco

Avvocato



Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Zucchetti Software Giuridico Srl 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, dell'avviso di vendita, della relazione dell'esperto, delle fotografie e delle planimetrie su:

- Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- sito internet [www.tribunale.latina.giustizia.it](http://www.tribunale.latina.giustizia.it);
- sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);
- pubblicazione tramite sistema Rete Aste Real Estate sui siti casa.it, idealista.it e bakeca.it – Gruppo eBay;
- pubblicazione virtual tour.

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

Latina, lì 30.03.2026



Il Professionista Delegato

Avv. Alfonso Ruocco

Studio Legale in Viale Mazzini, 2 – 04100 Latina –

mobile 3287216389

E-mail: [avv.ruocco@gmail.com](mailto:avv.ruocco@gmail.com) – postacert: [alfonsoruocco@puntopec.it](mailto:alfonsoruocco@puntopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

