

TRIBUNALE DI LATINA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 44/2018

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Assunta Bucciarelli con studio in Latina, Via Eugenio di Savoia,5 professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina, Dott.ssa Elena Saviano, giusta ordinanza del 11.07.2022, nel procedimento RGE 44/2018 ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **02.12.2025** alle ore **12,00** presso il proprio studio in Latina, Via Eugenio di Savoia 5, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili meglio descritti in ogni loro 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 Ministero 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 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, si

rimanda alle perizie del CTU.

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 all'approvazione del progetto di distribuzione. **INDIVIDUZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"**

LOTTO UNICO- FORMATO DA N.4 BENI:

– **BENE N. 1** Terreno ubicato a Latina(Lt), Strada Litoranea n. 3930. Trattasi di terreno agricolo di forma regolare, delimitato a nord e a sud da due fossati rispettivamente Fosso Coppola e Fosso Piscina Grande e circondato quasi completamente da lotti di terreno agricolo. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Litoranea, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la Particella n. 382 (ex n.144) del Foglio n. 227 di proprietà della società esecutata. Il terreno, pianeggiante, è occupato a nord da un boschetto di eucalipti e vegetazione spontanea costituita da piante e arbusti caratteristici delle rive dei corsi d'acqua. Sebbene dalla visura estratta dal Catasto Terreni risultano come qualità Uliveto di Classe U e Seminativo di Classe 4, al momento del sopralluogo, l'esperto ha rilevato un'ampia area recintata con pali in legno e rete metallica e una vasca artificiale per la raccolta delle acque di circa mq 910 oltre che a numerose piante di ulivo (circa n. 90) di recente impianto (2015- 2016).

Il terreno si estende per mq 15.420,00. Identificato al Catasto Terreni al Fg. 226, Part. 23, Porz. A, Qualità Oliveto- Fg.226, Part.23, Porz. B, Qualità Seminativo.

Detto lotto presenta le seguenti difformità: per quanto riguarda la porzione A, identificata come uliveto la superficie realmente piantumata risulta di essere di circa 4.000 mq; per quanto riguarda la porzione B risulta occupata in parte da un recinto la cui area è utilizzata come campo di allenamento per cani.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) e lo stesso ricade nell'ambito della "Zona H-rurale" del P.R.G. Del Comune di Latina.

BENE N. 2 Terreno ubicato a Latina (LT), Strada Litoranea n. 3930. Terreno agricolo di forma trapezoidale, delimitato a nord e a est dalla particella n.

382 (ex n.144) di proprietà della società esecutata, a sud dalla particella n. 30 di proprietà della Regione Lazio (fascia frangivento), a ovest con la particella n. 47 di altra proprietà. Il lotto di terreno ha accesso diretto dalla Strada Litoranea. Il

pianeggiante è occupato in parte da strada di accesso alla proprietà, con cancello realizzato in legno e rete metallica, parte da manto di erba spontanea con n. 7 piante di ulivo. Detto lotto presenta su parte del lato ovest una recinzione realizzata con pali in legno e rete metallica. Il terreno si estende per mq 140,00. Identificato al Catasto Terreni Fg. 227, Part. 142, Qualità Oliveto, Classe U. Detto terreno ricade nell'ambito della "Zona H-Rurale" del P.R.G. Del Comune di Latina.

BENE N. 3 Terreno ubicato a Latina (LT), Strada Litoranea n. 3930.

Terreno agricolo, di forma rettangolare, pianeggiante e occupato in parte da n. 25 piante di ulivo ed in parte da porzione di strada sterrata. Il lotto è intercluso e l'accesso dalla Strada Litoranea avviene attraverso la part. 382 (ex n.144) della stessa proprietà. Detto lotto presenta sul lato nord una recinzione realizzata con pali in legno e rete metallica. Identificato al Catasto Terreni - Fg. 227, Part.143, Qualità Oliveto, Classe U, Superficie 735 mq. Detto terreno ricade nell'ambito della "Zona H-Rurale" del P.R.G. Del Comune di Latina.

BENE N. 4 Terreno ubicato a Latina (LT), Strada Litoranea n. 3930.

Terreno agricolo di forma irregolare e pianeggiante, sul quale insistono fabbricati con varia destinazione d'uso ed in parte coltivato ad uliveto ed in parte occupato dalla strada privata. Il lotto di terreno ha accesso diretto dalla Strada Litoranea attraverso un ponticello, il passaggio sulla fascia frangivento (particella n. 30) e la servitù di passaggio. Il compendio è delimitato a nord dal Fosso di Piscina Grande e comunicante con la particella n. 23 del Fg. 226 e le particelle n. 142 e n. 143 del Fg. 227 di proprietà della società esecutata ad est da terreni in parte edificati di altra proprietà identificati a sud dalla particella n 30 (fascia frangivento) e da particelle di altra proprietà.

Parte del terreno è occupato da circa 380 piante di ulivo e parte da edifici, recinti e tettoie in legno per ricoveri cani.

In particolare, gli edifici consistono in: villa bifamiliare (Fabbricato A) ad un piano composta da un'abitazione principale di maggiore estensione finita e funzionale all'uso, una secondaria in corso di costruzione (Fabbricato B) di minore superficie ed un locale deposito (Fabbricato C) in corso di costruzione al piano interrato; due magazzini agricoli di pari superficie di cui uno finito (Fabbricato D) e l'altro in corso di costruzione (Fabbricato E); un locale tecnico di modesta superficie (Fabbricato F).

La villa bifamiliare è posta al centro del lotto di pertinenza ha tutti gli affacci liberi ad un piano con due portici sul lato sud e due sul lato nord. L'abitazione principale ha

disimpegno attraverso il quale si accede ad un bagno, ad una stanza e alla zona notte. La zona notte è composta da tre camere da letto, due bagni, un ampio ripostiglio/lavanderia ed un'altra camera comunicante con la camera principale il tutto distribuito da un ampio disimpegno con accesso anche sul retro della casa. Tutti gli infissi interni ed esterni sono in buono stato di conservazione ad eccezione della porta principale che necessita di manutenzione. Per quanto riguarda gli impianti l'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia a norma di impianto idrico sanitario, allaccio alla rete idrica comunale e con sistema di adduzione proveniente dal pozzo presente all'interno del lotto di proprietà collocato sul lato ovest all'interno di una piccola costruzione in legno e presente un serbatoio con pompa (Fabbricato F).

L'impianto di riscaldamento a pompa di calore manca di unità esterne e pertanto non funzionante. Nel soggiorno è presente un camino a legna. L'acqua calda sanitaria è fornita da due pannelli solari posti sul tetto e da serbatoio esterno collocato nell'interrato dello stesso edificio.

L'abitazione secondaria (Fabbricato B) dell'edificio sopra descritto, invece, è ancora in corso di costruzione. Nello stesso fabbricato è stato realizzato un interrato (Fabbricato C), non previsto nel progetto autorizzato, adibito a locale deposito/magazzino nel quale oltre alla struttura portante costituita da pilastri, travi estradossate e pareti di contenimento sono state realizzate delle tramezzature al rustico. Al seminterrato si accede da una scaletta esterna posta sul lato nord dell'edificio e attraverso un cancello in ferro.

Del compendio immobiliare fanno parte anche due edifici posti sul lato nord rispetto al fabbricato prima descritto autorizzati come magazzini. L'edificio a nord-est (Fabbricato D) ha la struttura portante in c.a. e tamponatura in blocchetti tipo poroton con finitura ad intonaco, la copertura a tetto rivestito con tegole in cotto. Lo spazio interno è organizzato con una serie di box per il ricovero di animali. Il fabbricato, inoltre, è dotato di impianto elettrico esterno, di impianto idrico, con sistema di adduzione proveniente dal pozzo e di impianto di smaltimento delle acque confluite nel pozzetto esterno sifonato di cacciata a tenuta stagna. All'interno del fabbricato è stato installato una unità di condizionamento con motore esterno boiler per la produzione di acqua calda. L'edificio a nord-est (Fabbricato E) è ancora in corso di costruzione. Il locale tecnico di modesta superficie (Fabbricato F), posto sul lato ovest rispetto al fabbricato principale è stato realizzato con una costruzione in legno prefabbricata con copertura a tetto e porta d'accesso a due battenti in legno con vetri. Sul lotto sono presenti numerosi recinti realizzati con pali in legno e rete me-

all'interno dei quali sono posizionate varie tettoie con struttura in legno e coperte con teli ombreggianti.

Identificato al Catasto Terreni al Fg. 227, Part. 382 (ex 144), Qualità Seminativo Classe 4, Superficie 24214 mq, Fg. 227, Part. 382 (ex 144), Qualità Oliveto, Classe U, Superficie 8089 mq. Detto terreno ricade nell'ambito della Zona H-Rurale del P.R.G. Del Comune di Latina.

I fabbricati sono identificati al NCEU al Fg. 227: part. 381 sub. 1 (fabbricato A); part. 381 sub. 2 (fabbricato B); part. 381 sub. 3 (fabbricato C); part. 380 (fabbricato D); part. 379 (fabbricato E); part. 378 (fabbricato F);

I fabbricati di cui innanzi sono in parte autorizzati con regolare permesso a costruire ed in parte abusivi. Si precisa che l'immobile non risulta regolare per la legge n°47/1985; lo stesso non risulta agibile. Si evidenziano, in particolare, le seguenti difformità: il corpo di fabbrica principale, progettato per ospitare due abitazioni uguali al piano terra è stato realizzato con una diversa distribuzione interna, nel rispetto della superficie coperta e del volume, ma con consistenze diverse. Inoltre, è stato realizzato un interrato non previsto dal progetto autorizzato adibito a locale deposito/magazzino. I due magazzini sono stati realizzati in difformità rispetto a quelli autorizzati con aumento di superficie e volume. Il locale tecnico, inoltre, è stato realizzato in assenza di autorizzazione e altre opere non computabili in termini di superficie e di volume (si rimanda alla Perizia dell'esperto).

Lo stato attuale, realizzato in difformità dello scaduto Permesso a costruire n. 13/EP del 21.02.2007 può essere sanato mediante ricorso all'Istituto di Accertamento di Conformità di cui all'art. 22 della L.R. N° 15/2008. (si rimanda alle Perizie redatte dall'esperto).

Come si evince dalla lettura delle perizie, inoltre, gli immobili sopra descritti sono stati accatastati dall'esperto.

Certificazione energetica e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'abitazione principale ad uso abitazione (Fabbricato A) è stato redatto dall'esperto,

-Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità dei beni: occupati

Prezzo base: € 297.741,75

(euro duecentonovantasettemilasettecentoquarantuno//75),

Offerta minima: € 223.306,31

**(euro duecentoventitremitatrecentosei//31), pari al 75% del prezzo base. Cau-
zione: pari al 10% del prezzo offerto.**

Rilancio minimo di gara: € 25.000,00 in caso di gara.

**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.**

*** **

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 modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto di vendita presente sul portale www.astetelamatiche.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 sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 01.12.2025 antecedente a quello dell'udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC 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.

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa

identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia il 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 comma 2 del D.M. n. 32 del 16.02.2015; in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità con le regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; 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
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto;
- il termine di versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

– il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

– l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

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

All'offerta dovranno essere allegati:

– copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

– la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

– La richiesta di agevolazioni fiscali (cd. “prima casa” e/o “prezzo valore”) stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.latina.giustizia.it , salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);

– se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

– se il soggetto offerente è 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 una persona giuridica copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

– se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a “Aste Giudiziarie Inlinea Spa” al seguente **IBAN: IT93B0326822300052849400440**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n° 44/2018 R.G.E. Tribunale di Latina-lotto unico -versamento cauzione” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile 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 DPR 447/2000. il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”, tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.staatelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla

stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

La gara avrà la durata di 48 ore, dal 02.12.2025 dalle ore 12,00 al 04.12.2025 ore 12,00 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 finora 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 sei ore.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal sottoscritto professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (05.12.2025).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal sottoscritto professionista.

L'esito della gara sarà comunicato dal sottoscritto professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta certificata.

Nel caso in cui non via siano 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'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo 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 non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e poste a carico unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma 7 D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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 c.p.c..

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 44/2018 R.G.E. Del Tribunale di Latina"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.09.1993 n.385 ha facoltà di subentrare con 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 adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi

fondario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, c.7 D.M. 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

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

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. La richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it> è presente per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode Avv. Assunta Bucciarelli con studio in Latina, Via Eugenio di Savoia,5 (a.bucciarelli@mclink.net cell. 3287238174).

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

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

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

la partecipazione alla vendita implica:

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 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 www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it;
- pubblicazione di virtual tour 360° sul sito internet www.astegiudiziarie.it
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it

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

Latina, 14.05.25

Il Professionista Delegato

Avv. Assunta Bucciarelli