

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis  
c.p.c.  
R.G.E. 63/2022**

**GIUDICE: Dott.ssa A. Lulli**

**CUSTODE: avv. Anna Mattei**

**DELEGATO ALLA VENDITA: avv. Anna Mattei**

La sottoscritta Avv. Anna Mattei, CF MTTNNA65S41I712V, con studio in via Piagge Marine, 67 – 04018 Sezze (LT) tel. 347/7938800 mail: [an.mattei@gmail.com](mailto:an.mattei@gmail.com) pec: [avvannamattei@puntopec.it](mailto:avvannamattei@puntopec.it), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza di delega del 15/11/2023 nel procedimento esecutivo n. **63/2022 R. G. E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **13 gennaio 2026 alle ore 12:00**, presso il proprio studio c/o in Sezze (LT), Piazza De Magistris. 11, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti lotti, 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 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.astetelematiche.it](http://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, 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 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 DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

### **LOTTO n.1 (bene 1)**

**Piena proprietà**

**Bene n.1**

Terreno ubicato in loc. Rene -via Rene/via Ponte Rotto - 04022 Fondi (LT). Il terreno risulta privo di colture e alberature, fatta eccezione per 2 file di piccoli ulivi messi a dimora di fronte alla via Rene.

Il bene pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Latina – Catasto dei Terreni del Comune di Fondi (LT):

- foglio 7, particella 143, classe 02, reddito dominicale € 7,34, reddito agrario 3,34, superficie di 2584,00 mq;

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il terreno (F7 part. 143), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3.

### **STATO DI OCCUPAZIONE: occupato da terzi con contratto di locazione**

**Prezzo base d'asta: € 10.399,79**

**Offerta minima: € 7.799,84** pari al 50% del prezzo base

**Rilancio minimo in caso di gara € 207,99** pari al 2% prezzo base

**Cauzione** pari al 10% dell'offerta

\*\*\*\*\*

### **LOTTO n. 2 (bene 2 e bene 3)**

**Piena proprietà**

### **Bene n.2**

Terreno ubicato in loc. Fico – via vicinale senza nome - 04022 Fondi (LT), coltivato interamente ad uliveto. Il bene pignorato risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Latina – Catasto dei Terreni del Comune di Fondi (LT):

- foglio 41, particella 32, classe 01, reddito dominicale € 21,33, reddito agrario 8,6, superficie di 3300,00 mq;

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il terreno (F41 part. 32), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V2.

### **STATO DI OCCUPAZIONE: occupato da terzi con contratto di locazione**

### **Bene n.3**

Terreno ubicato in loc. Fico – via vicinale senza nome - 04022 Fondi (LT), coltivato interamente ad uliveto. Il bene pignorato risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Latina – Catasto dei Terreni del Comune di Fondi (LT):

foglio 41, particella 41, classe 01, reddito dominicale € 14,85, reddito agrario 5,99, superficie di 2319,00 mq;

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il terreno (F41 part. 41), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V2.

### **STATO DI OCCUPAZIONE: occupato da terzi con contratto di locazione**

**Prezzo base d'asta: € 18.636,40**

**Offerta minima: € 13.977,30** pari al 50 % del prezzo base

**Rilancio minimo in caso di gara € 372.73** pari al 2% prezzo base

**Cauzione** pari al 10% dell’offerta

\*\*\*\*\*

### **LOTTO n. 3 (bene 4 e bene 5)**

**Piena proprietà**

### **Bene n.4**

Terreno ubicato in loc. Rene – via vicinale senza nome 04022 Fondi (LT). Il terreno è coperto completamente da serre in continuità con il bene 5(in totale 11, con l’ottava a cavallo tra le due particelle 216 e 217). Le serre sono realizzate in carpenteria metallica e copertura a volta, su cordolo di fondazione fuori terra in c.c.a. le prime sei, con plinti di fondazione interrati le altre 5. Il bene pignorato risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Latina – Catasto dei Terreni del Comune di Fondi (LT):

- foglio 14, particella 216, reddito dominicale € 206,98, reddito agrario 74,51, superficie di 5580,00 mq;

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il terreno (F14 part. 216), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE: occupato da terzi con contratto di affitto**

##### **Bene n.5**

Terreno ubicato in loc. Rene - via vicinale senza nome - 04022 Fondi (LT). Il terreno è coperto completamente da serre in continuità con il bene 4 (in totale 11, con l'ottava a cavallo tra le due particelle 216 e 217). Le serre sono realizzate in carpenteria metallica e copertura a volta, su cordolo di fondazione fuori terra in c.c.a. le prime sei, con plinti di fondazione interrati le altre 5. Il bene pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Latina – Catasto dei Terreni del Comune di Fondi (LT):

- foglio 14, particella 217, classe 04, reddito dominicale € 15,27, reddito agrario 15,27, superficie di 4550,00 mq;

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il terreno (F14 part. 217), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE: occupato da terzi con contratto di affitto**

**Prezzo base d'asta: € 116.417,67**

**Offerta minima: € 87.313,25** pari al 50% del prezzo base

**Rilancio minimo in caso di gara € 2.328,35** pari al 2% prezzo base

**Cauzione** pari al 10% dell'offerta

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO n. 4 (bene 6,7,8)**

##### **Piena proprietà**

##### **Bene n.6**

Terreno ubicato in località Rene - via vicinale senza nome- 04022 Fondi (LT). Il terreno al sopralluogo risultava incolto e privo di serre, anche se al Catasto risulta qualità serra di classe U. Sul terreno è presente un rudere (legittimo) di un piano terra in muratura, delle dimensioni di circa 7,80 m x 9,00 e da un deposito ad esso addossato (abusivo). La superficie netta occupata dalle costruzioni è di 98,28 mq. Il bene pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Latina – Catasto dei Terreni del Comune di Fondi (LT):

- foglio 14, particella 214, classe U, reddito dominicale € 209,47, reddito agrario 102,12, superficie di 3380,00 mq;

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il terreno (F14 part. 214), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE: occupato da terzi con contratto di affitto**

#### **Piena proprietà**

#### **Bene n.7**

Terreno ubicato in località Rene- via vicinale senza nome – 04022 Fondi (LT). Il terreno al sopralluogo risultava incolto e privo di serre, anche se al catasto risulta qualità serra di classe U. Il bene pignorato risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Latina – Catasto dei Terreni del Comune di Fondi (LT):

- foglio 14, particella 215, classe U, reddito dominicale € 308,63, reddito agrario 150,46, superficie di 4980,00 mq;

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il terreno (F14 part. 215), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE: occupato da terzi con contratto di affitto**

#### **Bene n.8**

Terreno ubicato in località Rene- via vicinale senza nome- 04022 Fondi(LT). Il terreno al momento del sopralluogo risultava incolto. Al Catasto risulta di qualità seminativo classe 04. Il bene pignorato risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Latina – Catasto dei Terreni del Comune di Fondi (LT):

- foglio 14, particella 412, classe 04, reddito dominicale € 10,26, reddito agrario 10,26, superficie di 3056,00 mq;

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il terreno (F14 part. 412), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE: occupato da terzi con contratto di affitto**

**Prezzo base d'asta: € 40.744,41**

**Offerta minima: € 30.558,31 pari al 50 % del prezzo base**

**Rilancio minimo in caso di gara € 814,89 pari al 2% prezzo base**

**Cauzione pari al 10% dell'offerta**

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**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 il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 12/01/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, avverosia 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 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;
- 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 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 e non soggetto a sospensione feriale);
- 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:**

- 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 (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);
- 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*.

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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 63/2022 R. G.E.:

**C.C. bancario presso Banca Sella S.p.A.**

**Intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**

**IT 93 B 03268 22300 052849400440**



tale importo (CAUZIONE) sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 63/2022 R.G.E., indicando il numero del lotto per cui si fa l'offerta, 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.**

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 sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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](http://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 la 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 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 72ore (3) giorni, dal 13/01/2026 ore 12:30 al 16/01/2026, e terminerà**

alle ore 12:30.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 2 ulteriori 15 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 ventiquattro (24) prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 ore.**

**Il giorno della scadenza della gara**, 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.

**L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, che sarà fornito dal delegato in caso di aggiudicazione, 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 spese per il trasferimento del bene, quantificate forfaitariamente nell'importo del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

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

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura

Esecutiva Immobiliare n. 63/2022 R.E.; 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 precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, 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, 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, versando il restante importo di aggiudicazione e le spese forfettarie 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 il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode, avv. Anna Mattei, CF: MTTNNA65S41I712V con studio in Sezze (LT), Via Piagge Marine n. 67 Email: [an.mattei@gmail.com](mailto:an.mattei@gmail.com) Tel. 347/7938800.

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:

- telefono: 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 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

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

I beni oggetto della presente vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto Ing. Attilio Drigo che può essere consultata dall'offerente, sia sul [Portale delle Vendite Pubbliche](#) che sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) alla stessa si fa rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Sezze (LT) 07/10/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Mattei