TRIBUNALE DI LATINA
Prima Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 133/2025 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa Rosa Denise Rao
PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO: dott. Dimitri Accapezzato

*** * * * * * * * ***

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA ASINCRONA
(artt. 569, 570, 571, 591-bis c.p.c. – artt. 12 ss. e 24 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32)

Il sottoscritto **dott. Dimitri Accapezzato**, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Latina al n. 557, con studio in Latina (LT), Via Isonzo, C.C. L'Orologio, Edificio B, Scala A, Int. 25, tel. 0773 696744, PEC dimitriaccapezzato@pec.it, e-mail dimitriaccapezzato@studioaccapezzato.com, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 133/2025 R.G.E. pendente avanti il Tribunale di Latina,

PREMESSO

- che con ordinanza resa all'udienza del 23.09.2026, ai sensi degli artt. 569 e 591-bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Latina, dott.ssa Alessandra Lulli, ha disposto la vendita del bene pignorato di seguito descritto ed ha delegato il sottoscritto al compimento delle operazioni di vendita, costituendolo altresì referente della procedura ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. c), D.M. 32/2015;
- che la medesima ordinanza ha disposto che la vendita si svolga con modalità esclusivamente telematica e che l'eventuale gara tra gli offerenti abbia luogo nella forma **asincrona** di cui all'art. 24 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, individuando quale gestore della vendita telematica **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.** (portale **www.fallcoaste.it**);
- che la procedura è attualmente assegnata al Giudice dell'esecuzione dott.ssa Rosa Denise Rao;
- che il sottoscritto, esaminata la relazione di stima depositata dall'esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione in data 20.08.2026 e in assenza di note delle parti ex art. 173-bis disp. att. c.p.c., ha determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. il valore del bene e ha stabilito che la vendita abbia luogo in un **unico lotto**;

AVVISA

che il giorno **martedì 16 febbraio 2027 alle ore 12:00**, tramite il portale **www.fallcoaste.it**, si procederà all'apertura delle buste telematiche, alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte pervenute, alla deliberazione sulle medesime e, in caso di pluralità di offerte ammissibili, all'avvio della gara telematica nella forma asincrona, che avrà la durata di **48 ore** e si svolgerà dal termine delle operazioni di esame delle offerte del giorno **16 febbraio 2027** fino alle **ore 12:00 del giorno giovedì 18 febbraio 2027**, salvi i prolungamenti automatici di cui al successivo punto 3.

Le determinazioni finali sulle offerte all'esito della gara saranno assunte dal professionista delegato il giorno **venerdì 19 febbraio 2027 alle ore 12:00**.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro le ore 12:00 del giorno lunedì 15 febbraio 2027.

FISSA

quale prezzo base di vendita, offerta minima e rilancio minimo le somme di seguito indicate per il lotto posto in vendita. La vendita non è soggetta a IVA.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA – LOTTO UNICO

Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento ad uso residenziale sito in **Latina (LT), via Giovanni Battista Grassi n. 2, scala H, interno 1, piano terra (rialzato)**, CAP 04100, facente parte di una palazzina condominiale di tre piani fuori terra, di edilizia economica, realizzata dall'Istituto Autonomo Case Popolari in epoca anteriore al 1957.

L'immobile, di piccola metratura e ubicato in zona centrale, è composto da ingresso, piccolo soggiorno, cucina, camera, un bagno e un balcone. Superficie netta mq 43,80 (abitazione) oltre a mq 11,40 di balcone; superficie lorda mq 54,30 oltre a mq 13,80 di balcone; **superficie commerciale (convenzionale) mq 57,75**; altezza interna utile m 3,00; esposizione sud-est; consistenza catastale 4 vani. Confina con il vano scala condominiale, con il subalterno 14 e affaccia da un lato sulla corte comune. Parti comuni: vano scala e cortile.

Il compendio pignorato risulta così rappresentato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Latina – Territorio, **Catasto dei Fabbricati del Comune di Latina**:

foglio 140, particella 83, subalterno 13, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 58 (escluse aree scoperte mq 54), rendita € 196,25, piano T.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (art. 2650 c.c.). La documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. è completa.

Situazione urbanistica, edilizia e catastale

- **Destinazione urbanistica:** il terreno su cui insiste il fabbricato è classificato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Latina, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 6476 del 13 gennaio 1972, come **zona di completamento**.
- **Regolarità edilizia:** la costruzione è antecedente al 1° settembre 1967. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Latina risulta presente nel fascicolo edilizio unicamente il certificato di agibilità rilasciato il 28/08/1957. L'immobile risulta agibile. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata con vincoli ancora vigenti.
- **Difformità catastali ed edilizie:** non vi è totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata: l'accesso alla cucina avviene dal soggiorno e non dall'ingresso e la doccia è stata realizzata nel cavedio. Secondo l'esperto tali modifiche

potranno essere regolarizzate mediante presentazione di CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e conseguente aggiornamento catastale, con costo stimato tra oneri e spese tecniche di **€ 3.200,00**, importo già detratto dal valore di stima; la regolarizzazione resterà a cura e spese dell'aggiudicatario.

- **Attestato di prestazione energetica:** l'esperto ha redatto in data 20/08/2026 l'APE dell'appartamento, che colloca l'immobile in **classe energetica C**. **Certificazioni di conformità degli impianti:** non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.
- **Oneri condominiali:** l'importo medio annuo delle spese condominiali ordinarie è di circa € 375,00. Dall'estratto conto fornito dall'amministratore al 01/07/2026 risultano da versare € 543,59 per la gestione ordinaria dell'anno in corso e il residuo dell'esercizio precedente, oltre a € 114,84 per le spese straordinarie relative ai lavori delle facciate deliberati il 14/11/2025. Si rammenta che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il precedente proprietario al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente; di tali oneri si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

  Il tutto è meglio descritto nella perizia dell'Ingegnere Ersilia Chiominto.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, presentando domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali difformità e 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 del bene

L'immobile è **occupato da un terzo in forza di contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria** (art. 5 L. 431/1998 e D.M. 16 gennaio 2017), stipulato dal sottoscritto nella qualità di custode giudiziario, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione del 23.09.2026 ex art. 560 c.p.c., e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Latina il 21/10/2026, in sostituzione del precedente contratto di locazione, non opponibile alla procedura, indicato nella relazione di stima. Il contratto ha durata di dodici mesi, con decorrenza dal 1° ottobre 2026 e scadenza al 30 settembre 2027, senza possibilità di rinnovo o proroga tacita, e prevede un canone di € 350,00 mensili, versato sul conto intestato alla procedura. Il contratto **cesserà di diritto, senza necessità di disdetta, alla data di emissione del decreto di trasferimento** ex art. 586 c.p.c. (ovvero alla diversa data stabilita dal Giudice dell'esecuzione) e il conduttore si è obbligato a riconsegnare l'immobile libero da persone e cose entro dieci giorni dalla comunicazione scritta del custode, senza diritto ad alcuna indennità, nonché a consentire le visite dell'immobile ai soggetti interessati all'acquisto; è fatto divieto di sublocazione e cessione. Il contratto, in quanto successivo alla trascrizione del pignoramento, è comunque soggetto al regime dell'art. 2923 c.c. e ai poteri del Giudice dell'esecuzione. I canoni maturati sino al trasferimento sono acquisiti alla procedura. Trattandosi di immobile non abitato dal debitore, l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. potrà essere emesso

anche prima della sottoscrizione del decreto di trasferimento; la sua attuazione avverrà a cura del custode e a spese della procedura, mentre il rilascio di cui all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sarà eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 71.217,00 (Euro settantunomiladuecentodiciassette/00).

Offerta minima: € 53.413,00 (Euro cinquantatremilaquattrocentotredici/00), pari al 75% del prezzo base; offerte di importo inferiore non saranno considerate ammissibili.

Cauzione: pari almeno al **10% del prezzo offerto**.

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00), in misura non inferiore al 2% del prezzo base.

Termine per il deposito delle offerte: ore 12:00 del giorno lunedì 15 febbraio 2027.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della vendita telematica e le principali condizioni di vendita.

1 – Contenuto dell'offerta

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente telematiche, gli interessati all'acquisto sono ammessi a presentare offerte **unicamente in via telematica**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 ss. del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, per un prezzo non inferiore all'offerta minima sopra indicata.

L'offerta va compilata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dal Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) nonché dal portale del gestore della vendita **www.fallcoaste.it**, selezionando il bene di interesse e utilizzando il comando "Iscriviti alla vendita". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" è disponibile all'indirizzo
https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

L'offerta deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non gli è stato attribuito il codice fiscale, va indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, anteponendo il codice del Paese assegnante secondo lo standard ISO 3166-1 alpha-2;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Latina);

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (133/2025 R.G.E.);

d) il numero o altro dato identificativo del lotto (lotto unico);

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura (dott. Dimitri Accapezzato);

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 giorni);

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO (o TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

p) l'eventuale volontà di avvalersi di finanziamento ipotecario ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c.

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

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; nel caso di soggetto straniero non comunitario, anche copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione del trattato internazionale che legittimi l'acquisto di beni in Italia o della sussistenza della condizione di reciprocità;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto bonifico);
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese) 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, al soggetto che effettua l'offerta;
- l'eventuale 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.

L'offerta può essere presentata anche con riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.) esclusivamente da parte di avvocato; la dichiarazione di nomina dovrà pervenire al professionista delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena di inammissibilità della stessa.

2 – Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerta e i relativi allegati devono essere depositati entro le ore 12:00 del giorno lunedì 15 febbraio 2027, trasmettendoli esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015), salvo quanto previsto dall'art. 15 del medesimo decreto per il caso di malfunzionamenti dei sistemi.

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente: a) sottoscrivendola con firma digitale (o firma elettronica avanzata) e inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata, anche non intestata all'offerente, purché si alleghi copia, anche per immagine, della procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dall'offerente al presentatore; ovvero b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente, nel qual caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna e che il gestore del servizio attesti di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità all'art. 13, commi 2 e 3, D.M. 32/2015.

Cauzione. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Latina acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina, Via Giosuè Carducci n. 17/31, **IBAN IT 06 T 08327 14700 000000310104** (TRIB. LATINA – SEZ. ESEC. IMMOBILIARI – CONTO ASTA), **con unica causale "ASTA"**, senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

È onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico in tempo utile affinché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta: qualora all'atto della verifica di ammissibilità il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto sopra indicato, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

La cauzione sarà trattenuta in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c. Per gli offerenti non aggiudicatari la restituzione avverrà esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta, a cura del gestore della vendita telematica, dopo la chiusura delle operazioni.

L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari a € 16,00) con modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000; il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici pst.giustizia.it tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni del manuale utente. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c.

3 – Esame delle offerte, gara telematica asincrona e aggiudicazione

Le buste telematiche saranno aperte dal professionista delegato tramite il portale **www.fallcoaste.it** esclusivamente nella data e all'ora sopra indicate (**martedì 16 febbraio 2027, ore 12:00**). Tra 120 e 180 minuti prima dell'inizio delle operazioni le offerte verranno trasmesse dal Ministero al gestore della vendita. Gli offerenti ammessi riceveranno, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, le credenziali per accedere alla vendita; un ulteriore invito a connettersi sarà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato. Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente mediante connessione all'area riservata del portale www.fallcoaste.it.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità agli artt. 571 ss. c.p.c., agli artt. 12 ss. D.M. 32/2015 e alle prescrizioni dell'ordinanza di vendita. **Anche in caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Unica offerta. In caso di unica offerta ammissibile: a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, il bene sarà senz'altro aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto (e comunque non inferiore all'offerta minima), il bene sarà aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, in ragione di circostanze specifiche e concrete da indicare nel verbale, ovvero salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. (art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.).

Pluralità di offerte – gara asincrona. In caso di più offerte ammissibili si procederà alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo esclusivamente in modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 D.M. 32/2015 sulla base dell'offerta più alta (anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara sarà avviata immediatamente dopo la delibazione sull'ammissibilità delle offerte e **avrà la durata di 48 ore, con termine alle ore 12:00 del giorno giovedì 18 febbraio 2027**. I partecipanti potranno formulare esclusivamente on-line, tramite l'area riservata del portale del gestore, offerte in aumento di importo **non inferiore a € 1.500,00**; il gestore comunicherà ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica e/o con SMS. **Qualora vengano effettuati rilanci nei quindici minuti antecedenti la scadenza del termine, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori quindici minuti** per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, entro un massimo di ventiquattro prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore.

Determinazioni finali. Nel giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, e cioè il **venerdì 19 febbraio 2027 alle ore 12:00**, il professionista delegato verificherà i rilanci formulati e procederà alle determinazioni sull'aggiudicazione in favore della migliore offerta, redigendo apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano stati rilanci, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerta migliore individuata secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo, maggior importo della cauzione versata; a parità anche di cauzione, minor termine indicato per il versamento del saldo

prezzo; a parità altresì di termine, priorità temporale nel deposito dell'offerta. Ove l'offerta più alta sia inferiore al prezzo base, l'aggiudicazione avrà luogo salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.

L'esito della gara, anche se già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal professionista delegato a ciascun offerente all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta. A seguito dell'aggiudicazione il professionista ne darà comunicazione alla BCC di Roma, filiale di Latina, per il giroconto della cauzione dell'aggiudicatario dal conto asta al conto saldo prezzo, e disporrà, tramite il gestore, il riaccredito delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari sul conto IBAN indicato nell'offerta.

Visita dell'immobile. Gli interessati possono visionare l'immobile prenotando la visita esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it), mediante l'apposito form "richiesta prenotazione visita"; la visita sarà organizzata dal custode giudiziario, dott. Dimitri Accapezzato (tel. 0773 696744 – e-mail dimitriaccapezzato@studioaccapezzato.com).

4 – Versamento del saldo prezzo, spese e trasferimento del bene

L'aggiudicatario dovrà versare il **saldo del prezzo** (dedotta la cauzione) nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, **entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione**, mediante bonifico sul conto acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina, Via Giosuè Carducci n. 17/31, **IBAN IT 75 Q 08327 14700 000000310101** (TRIB. LATINA – SEZ. ESEC. IMMOBILIARI – DEP. CAUZ. IMM. E SALDO PREZZO). **Il termine è perentorio e non è prorogabile, dilazionabile né rateizzabile, neppure dal Giudice dell'esecuzione; non è soggetto a sospensione feriale.**

Nel medesimo termine l'aggiudicatario è tenuto a versare le **spese di vendita e di trasferimento, quantificate forfettariamente nel 20% del prezzo di aggiudicazione** (salvo conguaglio e salva diversa quantificazione autorizzata dal G.E.), mediante bonifico sul conto acceso presso la medesima Banca, **IBAN IT 52 R 08327 14700 000000310102** (TRIB. LATINA – SEZ. ESEC. IMMOBILIARI – DEP. SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE). Le somme versate saranno imputate, ai sensi dell'art. 1193 c.c., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al saldo prezzo. L'eventuale eccedenza rispetto alle spese effettivamente sostenute sarà restituita all'aggiudicatario.

Credito fondiario. Essendo l'immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario (art. 38 e ss. D.Lgs. 385/1993, art. 41 T.U.B.), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante (o al suo avente causa), nel termine sopra indicato, la parte del prezzo corrispondente al credito dallo stesso vantato in via di anticipazione, nei limiti comunicati dal creditore, depositando l'eventuale residuo con le modalità già indicate e trasmettendo al delegato la quietanza rilasciata dal creditore. Il professionista comunicherà senza ritardo all'aggiudicatario le coordinate bancarie e l'importo da versare al creditore fondiario; qualora quest'ultimo non comunichi tali dati entro dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà legittimato a versare l'intero saldo prezzo sul conto della procedura sopra indicato.

Ai sensi dell'art. 585, comma 5, c.p.c., l'aggiudicatario, nel termine fissato per il saldo prezzo, dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle

responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231 (adeguata verifica antiriciclaggio). Se coniugato, dovrà altresì specificare il regime patrimoniale e fornire l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge (c.d. "prima casa", "prezzo-valore" o altre) dovrà farne espressa richiesta scritta al professionista delegato prima del versamento del saldo prezzo. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura di legge) è a carico dell'aggiudicatario.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese nel termine sopra indicato, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione sarà acquisita dalla procedura a titolo di multa, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.; se il prezzo ricavato dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante **decreto di trasferimento** emesso dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., dopo il versamento integrale del saldo prezzo e delle spese e previa verifica dell'assolvimento degli obblighi antiriciclaggio. Con il decreto di trasferimento sarà ordinata la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti, le cui spese vive restano a carico della procedura. Dal momento dell'emissione del decreto saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi al bene, compresi quelli condominiali, le utenze, le imposte e tasse e ogni altro onere di pertinenza.

5 – Principali condizioni della vendita

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella relazione di stima dell'esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- eventuali adeguamenti dell'immobile e dei suoi impianti alle norme in materia di sicurezza, tutela ecologica, ambientale ed energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione delle certificazioni tecnico-amministrative previste dalle vigenti

normative (es. dichiarazioni di conformità degli impianti), dispensando espressamente la procedura dalla loro produzione;

- sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali e i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento (imposte di registro, ipotecaria e catastale, costi di trascrizione e voltura, compenso del delegato per la fase di trasferimento nella misura di legge e quant'altro occorrente), mentre le spese vive per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli restano a carico della procedura.

6 – Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal Giudice dell'esecuzione con il decreto di trasferimento, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita sarà comunicato, almeno trenta giorni prima della vendita, al creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c. e al debitore, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura.

Ai sensi dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Grava su ciascun partecipante alla vendita l'onere di prendere preventiva, integrale e accurata visione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e dei relativi allegati, nonché del modulo ministeriale di presentazione delle offerte e delle relative istruzioni.

Si precisa che la vendita è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sul bene acquistato successivamente all'aggiudicazione. Il Giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, e può ordinare la sospensione o l'interruzione delle operazioni di vendita nei casi previsti dalla legge; in tali ipotesi, come in ogni altro caso in cui per qualsiasi motivo non sia possibile addivenire all'aggiudicazione o al trasferimento, nessun risarcimento, indennizzo o rimborso spese sarà riconosciuto agli offerenti, salva la restituzione della cauzione.

7 – Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura esecutiva, sarà competente in via esclusiva il **Foro di Latina**, ferma la competenza funzionale del Giudice dell'esecuzione, al quale le eventuali istanze dovranno essere rivolte mediante deposito in Cancelleria.

8 – Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. e dell'ordinanza di vendita secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita, unitamente alla relazione di stima con fotografie e planimetrie, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia (https://pvp.giustizia.it);
- pubblicazione sul sito **www.fallcoaste.it**, sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490, comma 2, c.p.c., in titolarità del gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico S.r.l.;
- pubblicazione sul sito **www.astegiudiziarie.it**, sito abilitato ex art. 490, comma 2, c.p.c., unitamente al virtual tour 360° dell'immobile;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

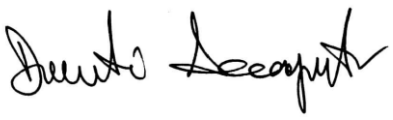
Per informazioni sull'immobile e sulle modalità di vendita gli interessati potranno rivolgersi al professionista delegato e custode giudiziario dott. Dimitri Accapezzato (tel. 0773 696744 – e-mail dimitriaccapezzato@studioaccapezzato.com – PEC dimitriaccapezzato@pec.it). Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il gestore della vendita al numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Latina, lì **05/11/2026**

Il Professionista Delegato



dott. Dimitri Accapezzato