TRIBUNALE DI LATINA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILE

VENDITA ASINCRONA CON MODALITA'TELEMATICHE

Nell'espropriazione immobiliare n**. 166/2023 R.G.E**.
Il sottoscritto Avv. Barbara Brugnettini, (CF: BRGBBR74L58E472U), professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita dal G.E. del Tribunale di Latina Dott.ssa Elena Saviano con provvedimento del 12.11.2025, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati, visti gli artt. 569 e 576 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **26.01.2027 alle ore 12.00 (dodici)** presso il suo studio sito in Latina, Viale P.L.Nervi Torre 4 Magnolia scala A int. 13, procederà alla **vendita senza incanto telematica con modalità asincrona tramite la piattaforma** www.fallcoaste.it (**Zucchetti Software Giuridico Srl**) dei seguenti beni immobili, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp.att.cpc di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26 gennaio 2015 n.32:

LOTTO UNICO: Diritti 1/1 di piena proprietà del complesso immobiliare dismesso, già adibito a centro zootecnico, situato in Cisterna di Latina (LT) Via Guglielmo Marconi piano T. Il complesso è costituito da una piccola abitazione, diversi capannoni e strutture accessori. Dispone di un ampio piazzale e di una viabilità interna a servizio di tredici unità immobiliari, il tutto così identificato al catasto del Comune di Cisterna di Latina:

Foglio 10, part.21 sub.1 Cat.CO
Foglio 10, part.21 sub.13 Cat.F2
Foglio 10, part.21 sub.14 Cat.F2
Foglio 10, part.21 sub.15 Cat.F2
Foglio 10, part.21 sub.16 Cat.F2
Foglio 10, part.21 sub.17 Cat.F2
Foglio 10, part.21 sub.18 Cat.F2
Foglio 10, part.21 sub.19 Cat.F2
Foglio 10, part.21 sub.20 Cat.F2
Foglio 10, part.21 sub.21 Cat.F2
Foglio 10, part.21 sub.22 Cat.F2
Foglio 10, part.21 sub.23 Cat.F2
Foglio 10, part.233 sub.1 Cat.F2
Foglio 10, part.196 sub.1 Cat.F2

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal CTU Geom.Mattia Gnessi

Disponibilità del bene : libero

PREZZO BASE Euro 404.081,00 (ottocentoquattromilazeroottantuno/00)

RILANCIO MINIMO Euro 8.082,00 (ottomilaottantadue/00)

OFFERTA MINIMA Euro 303.060,00 (trecentotremilasessanta/00)

CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto

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.

****

I beni di cui sopra vengono posti in vendita in **LOTTO UNICO** e sono comunque meglio descritti nella relazione di stima a firma del perito Geom. Mattia Gnessi che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la regolarità urbanistica e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene 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.fallcoaste.it.**) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le sue 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 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Quanto alla liberazione del bene, laddove l'immobile sia abitato dal debitore esecutato l'ordine di liberazione ex articolo 560 c.p.c. non potrà essere emesso prima della sottoscrizione del decreto di trasferimento, salve l'ipotesi contemplate nella predetta norma (qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziale acquirenti; quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione per colpo dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare; quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico o quando l'immobile non è abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare). Il Delegato al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento comunicherà se l'aggiudicatario ha richiesto l'emissione dell'ordine di liberazione o l'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso. Laddove trattasi di immobile non abitato dall'esecutato, l'ordine di liberazione potrà essere emesso anche precedentemente alla sottoscrizione del decreto di trasferimento. Comunque

soltanto l'attuazione dell'ordine di liberazione emesso ex articolo 560 c.p.c. avverrà a cura del custode e a spese della procedura, mentre il rilascio di cui all'ingiunzione contenuta del decreto di trasferimento sarà eseguito a cure spese dell'aggiudicatario.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

1.

MODALITA'DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita si svolge con modalità interamente informatiche, 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 o a mezzo 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.falcoaste.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 presentate con le modalità sotto indicate, entro le ore 13.00 del giorno antecedente a quello della data fissata per la vendita, inviandole con i relativi allegati, esclusivamente 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 dal Ministero della Giustizia.
Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente:
a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata (firma digitale) ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente, purchè si alleghi copia, anche per immagine, della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dall'offerente al presentatore;

b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in questo ultimo caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005 n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13 commi 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

2.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta è irrevocabile e deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza e domicilio) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura / delegato alle operazioni di vendita (Avv. Barbara Brugnettini);
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso di vendita, nonché il termine per il pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
l) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
Le dichiarazioni e i dati richiesti non previsti nel modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

a) copia del documento in corso di validità e codice fiscale dell'offerente;
- nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazioni del Trattato Internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); 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 il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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 una persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) con causale "ASTA-versamento cauzione" senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura;

L'offerta ed i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ***'offertapvp.dgsia@giustiziacert.it'.***
L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

4.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari **al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico **sul conto corrente bancario presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, agenzia 185 di Latina, Via Giosuè Carducci n. 17/31 intestato a Tribunale Latina - Sez. Esec. Immobiliari Conto Asta, al seguente Iban IT 06T 08327 14700 000000310104**, con causale **"Asta -versamento cauzione"**, senza specificazione dei dati identificativi della procedura. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e/o di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 cpc.
Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, **giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato**.
A seguito dell'aggiudicazione, il professionista provvederà a dare immediata disposizione al gestore della vendita telematica di girare il bonifico dell'aggiudicatario che ha depositato l'offerta telematica dal conto aste al conto saldo prezzo; provvederà inoltre ad ordinare al gestore della vendita di dare immediata disposizione all'istituto di credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici, non resisi aggiudicatari sul conto con codice IBAN indicato nell'offerta.

5.

IRREVOCABILITA'DELL'OFFERTA

L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile ai sensi dell'art.571 comma 3 cpc che si richiama ai fini della validità ed efficacia della medesima.

6.

OPERAZIONI DI VENDITA

L'Avv. Barbara Brugnettini è costituito referente della procedura ai sensi dell'articolo 2, 1 comma lettera c) del decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.
Il Gestore della vendita telematica di cui all'articolo 2, 1 comma, lettera b) del medesimo decreto è individuato in Zucchetti Software Giuridico Srl.
L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale **www.fallcoaste.it** Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, 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.**

Il professionista provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli articoli 571 e ss c.p.c. degli artt.12 e ss del decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n.32 e delle prescrizioni contenute nel presente avviso.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista, nell'ipotesi di **un'unica offerta giudicata ammissibile**, procederà:

1) nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;
2) nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente, salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ.

Nell'ipotesi in cui siano proposte **più offerte giudicate ammissibili**, il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà esclusivamente con le modalità della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 sul prezzo offerto più alto secondo il sistema dei plurimi rilanci (anche in presenza di due o più offerte di identico importo) e con rilancio minimo indicato nel presente avviso di vendita **in misura non superiore al 2% del prezzo base indicato in ordinanza.**

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ed il gestore della vendita telematica comunicherà ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o con SMS.

Qualora vengano effettuate offerte nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti di offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte di aumento nel periodo del prolungamento entro un **massimo in ogni caso di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 (sei) ore.**

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione individuando la migliore offerta.

All'esito il professionista procederà:

1) Nel caso in cui l'offerta sia pari io superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;
2) Nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta / prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c. nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

La gara avrà la durata di 48 ore, dal 26.01.2027 ore 12.00 al 28.01.2027 ore 12.00, salvo eventuali prolungamenti. Il professionista delegato effettuerà la deliberazione finale delle offerte sull'esito della gara, il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato previa redazione di apposito verbale.

Ogni offerente riceverà una comunicazione sull'esito della gara all'indirizzo di posta elettronica certificata di ciascuno.
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.

Gli offerenti non risultati aggiudicatari riceveranno la restituzione della cauzione a mezzo bonifico bancario (al netto degli oneri bancari), sul conto corrente utilizzato per il pagamento della cauzione nel termine di tre giorni lavorativi.

7.
TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL PREZZO

In caso di aggiudicazione l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita entro il termine indicato nell'offerta oppure nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine, ovvero sia indicato un termine superiore, entro quello di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato 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**).
Nel medesimo termine l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di vendita quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa quantificazione effettuata dal professionista delegato nell'avviso di vendita in considerazione della natura del bene, previa autorizzazione del G.E. a mezzo bonifico sul conto corrente indicato dal professionista delegato acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosuè Carducci n.17/31 **IBAN IT 52R 08327 14700 000000310102 (TRIB.LATINA SEZ. ESEC. IMMOBILIARI DEP SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE)**.
Il termine in questione è perentorio e non è pertanto prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione.
Ai sensi dell'art. 585, comma 5 c.p.c., l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22, D.lgs 21/11/2007 n.231.
Le somme così versate saranno imputate ai sensi dell'articolo 1993 c.c. prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.
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.
Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del r.d. 646/1905, richiamato dal d.p.r. 7/76 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Dlgs 385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro 120 giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10%, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nonché depositare l'eventuale residuo, con le modalità già indicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza

rilasciata dall'istituto di credito. Il professionista delegato avviserà pertanto l'aggiudicatario specificandone anche l'importo.
A tal fine, il fondiario comunicherà all'ausiliario a mezzo posta elettronica certificata le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre 10 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene che il delegato avrà cura di effettuare senza ritardo.
Quest'ultimo notizierà altresì senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario.
Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto dovuto mediante consegna al professionista di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario seguito dal numero della procedura esecutiva. Il creditore fondiario sarà, quindi, considerato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto a suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.
Come previsto dall'articolo 585 comma 3 cpc, 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; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
In caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Inoltre, se il prezzo che si ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cod. proc. civ.
Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.
La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge. Tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.
Per tutto quanto non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

SI RENDE NOTO

a) 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.
b) la pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:
1. Pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione dell'esperto, almeno 60 (sessanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia www.pvp.giustizia.it;
2. Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it e sul sito web del Tribunale di Latina www.tribunale.latina.giustizia.it;
3. Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per

la presentazione delle offerte sul sito internet www.fallcoaste.it, in titolarità della Società Zucchetti Software Giuridico Srl;
4.Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
5. Pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it ;
6. L'avviso è altresì comunicato almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita al creditore procedente , ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art.569 cpc ed al debitore.
c) 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.
d) 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.
Per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL ai seguenti recapiti:**
centralino tel. 0444 346211
mail: help@fallco.it
I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì-venerdì dalle 8.30/13.00 13.30/17.30.
Per ogni ulteriore informazione si può contattare il Custode giudiziario - Professionista delegato Avv. Barbara Brugnettini con studio in Latina, Via P.L.Nervi Torre 4 Magnolia scala A int. 13, mail: barbarabrugnettini@gmail.com tel. 328.2816144 .
Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.
Latina 09.11.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Barbara Brugnettini

Avvocato
BARBARA
BRUGNETTINI
09.11.2026
09:26:48 GMT