**STUDIO LEGALE**
**Avv. VITTORIO BERARDI**
04022 Fondi (LT) Via San Bartolomeo n. 30 – Tel.Fax 0771522091
e-mail: vittorioberardi@tiscali.it
PEC: avvvittorioberardi@puntopec.it

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE RINNOVATO**

**VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**ES. IMM. N° 20012/2008**

Il sottoscritto **Avvocato Vittorio Berardi** con studio in (04022) Fondi (LT) – via San Bartolomeo n. 30, delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione dr. Lulli, con ordinanza del 6 Giugno 2019, secondo le disposizioni di legge,

**AVVISA**

che il giorno **26 Gennaio 2027** alle **ore 14:00,** presso il proprio studio in 04022 Fondi (LT) – via San Bartolomeo n. 30 - procederà alla vendita telematica asincrona con il Gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. e tramite il suo portale www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

**LOTTO PRIMO "A":**

Quota pari al 100/100 del diritto di piena proprietà dell'immobile a destinazione residenziale situato in Terracina, Via A. Diaz n. 7 posto al piano terra e composto da ingresso, soggiorno, 2 camere da letto e disimpegno per una superficie commerciale di mq 71,37.

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Terracina al Foglio 115 Particella 608 sub 8 (già particella 608 sub 7 e 840 sub 4 graffate già particella 604 e 608 sub 2 graffate), categoria A/3, consistenza 3,5 vani, rendita catastale euro 325,37.

**Situazione Urbanistica descritta in CTU**: "L'immobile assieme a maggior consistenza risulta realizzato in epoca antecedente al 1967 e precisamente risulta realizzato prima del 1958 come rilevato dalle foto aeree del 4.06.58 reperite presso l'UTC del Comune di Terracina, nonché data di approvazione del Regolamento Edilizio Comunale come da Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2511 del 4 Giugno 1958.

Si precisa che la porzione di immobile oggetto di pignoramento (identificata con il LOTTO PRIMO "A" ), in seguito a modifiche interne derivanti da un ampliamento dell'immobile mediante la realizzazione di parte di esso su cortile comune e non oggetto di pignoramento (sub 9) e da una diversa distribuzione degli spazi interni, attualmente si trova sprovvista di cucina o angolo cottura e w.c., con impianti tecnologici dell'immobile comuni all'altra porzione di immobile non oggetto di pignoramento e che dopo la eventuale vendita l'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà procedere al frazionamento o sezionamento degli stessi, in modo da renderli autonomi. Inoltre, per rendere del tutto indipendente l'unità oggetto di esecuzione l'aggiudicatario a propria cura e spese

dovrà intervenire e realizzare le seguenti opere: ripristino servizi igienici e cucina, ripristino impianti tecnologici, realizzazione del muro di chiusura del vano di comunicazione tra le due unità abitative.

Si precisa, altresì, che il sub 9 non oggetto di pignoramento sul quale insistono la cucina, il w.c. e altro disimpegno allo stato ha come unico accesso l'entrata insistente sul sub 8 oggetto della presente vendita.

Il tutto come meglio descritto negli elaborati peritali in atti.

**DISPONIBILITÀ DEL BENE**: Occupato dal debitore

**PREZZO BASE: € 66.247,50 (sessantaseimiladuecentoquarantasette/50)**

**OFFERTA MINIMA: € 49.685,63 (quarantanovemilaseicentoottantacinque/63),** pari al 75% del prezzo base.

**CAUZIONE:** Importo pari almeno al 20% del prezzo offerto

**Rilancio minimo di gara: € 1.300,00 (milletrecento/00)**

## DISCIPLINA DELLE OFFERTE

### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Poiché 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 - sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica. Le offerte sono presentante ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art. 13 di quest'ultimo decreto e si intendono depositate, per come recita il successivo art. 14 e salvo il disposto dell'art. 15 per il caso di malfunzionamenti, '…*nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia*'.

Nel dettaglio, ai sensi della citata normativa, l'offerta può essere compilata tramite il modulo web '*Offerta Telematica*' fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita (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".

**L'offerta ed i relativi allegati vanno inviati, entro le ore 13,00 del giorno 25.01.27 (antecedente a quello della udienza di vendita) 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.**

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente:

**a)** sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, ed inviandola con i documenti allegati a mezzo di una casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015, anche non intestata all'offerente;

**b)** trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in questo ultimo caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'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 d'acquisto è irrevocabile e 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 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;

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 nel presente avviso di vendita;

i) il termine per il pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

l) l'importo versato a titolo di cauzione;

m) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico

effettuato per il versamento della cauzione;

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (consultabile presso il delegato o sui siti internet www.astegiudiziarie.it).

N.B. Le dichiarazioni ed i dati non previsti dal 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 d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
b) la documentazione, attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
c) 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;
d) 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;
e) 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);
f) 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 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*.

g) La richiesta di agevolazioni fiscali salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

h) Le dichiarazioni relative allo stato civile e quella di aver preso visione della perizia di stima, da effettuare in modulo separato.

**4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **venti per cento (20%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite **bonifico bancario sul conto corrente bancario presso Banca Sella Spa intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con il seguente IT 93 B 03268 22300 052849400440**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 20012/2008 R.G.E. Tribunale Latina, lotto primo "A", versamento cauzione", dovrà essere effettuato in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta.**

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.

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) collegandosi ai siti web dell'Amministrazione di riferimento, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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.

**5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

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

**6. OPERAZIONI DI VENDITA**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale 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, 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 artt. 571 ss. cod. proc. civ., degli artt. 12 ss. del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e delle prescrizioni contenute nell'ordinanza di delega alla vendita e in quelle successive.

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 delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete ( da indicarsi espressamente nel verbale) e non siano state presentate istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. Civ.; nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza la Giudice dell'esecuzione; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

**Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili**, il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara telematica tra gli offerenti, ai sensi del primo comma dell'art. 573 cod. proc. civ. la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 con rilancio minimo sopra indicato.

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 si svolge esclusivamente con le modalità asincrone di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 Febbraio 2015 n. 32, ossia *"mediante rilanci computi* (sull'offerta più alta) *nell'ambito di un determinato lasso temporale*".

**La gara avrà la durata di 48 ore, salvo eventuali prolungamenti.**

La gara ha luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci. A tal fine 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.

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

**La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, previa redazione di apposito verbale.**

Il giorno della scadenza della gara, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta.

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.

All'esito, il professionista 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 non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ., nel qual caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**7. TERMINE PER IL SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine di <u>120 giorni dall'aggiudicazione</u>, dovrà versare <u>il saldo prezzo</u> e nello stesso termine l'aggiudicatario**

**dovrà versare altresì <u>le spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione</u>**, salvo successivo conguaglio se necessario. Tali somme potranno essere versate o a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura indicato dal Delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico), ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura. Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 cod. civ., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito e in caso di inadempimento, anche solo parziale, 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, entro i termini già indicati, direttamente dall'Istituto di Credito mutuante a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 20012/2008. Lotto primo "A""; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Unitamente alla ricevuta del bonifico o all'assegno l'Istituto di credito dovrà consegnare al delegato l'atto notarile di assenso ad iscrizione di ipoteca con relativa nota di iscrizione. Per quanto all'art. 585 cpc, il delegato provvederà ad inserire nel decreto di trasferimento la seguente dizione "*rilevato che il pagamento del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ----- da parte di ---- a fronte del contratto di mutuo a rogito del Notaio ---- rep. ---- e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cpc è fatto divieto al Conservatore dei RR. II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*".

Ove gli immobili siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del T.U.

16.07.1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 D.Lgs 10.09.1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 90% 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 10% del saldo prezzo (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato, trasmettendogli l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
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.
Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando **il gestore della vendita ai seguenti recapiti** *help desk* 0586/20141, a mezzo mail assistenza@astetelematiche.it. I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00-13,00 / 14:00-17:000.

**La partecipazione alla vendita implica, in ogni caso:**

**- 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.**

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, servitù attive e passive, 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) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. La vendita avrà luogo a corpo e non a misura – eventuali differenze in 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 i vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, 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 es., quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, dal pagamento di 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'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

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; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 cpc.

L'immobile sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombro e la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, laddove nominato e qualora l'aggiudicatario non lo esenti, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari, dei diritti e delle spese conseguenti all'acquisto.

**PUBBLICITA'**

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

- Pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione dell'esperto comprese fotografie e planimetrie, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- Pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia comprese fotografie e planimetrie, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul sito www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.latina.giustizia.it, www.giustizia.lazio.it;

- Pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate BASIC” dell’annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it - almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

La relazione potrà essere consultata anche presso lo studio del professionista delegato.

L’avviso è comunicato al debitore, al creditore procedente e ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell’art. 569 c.p.c., anche ai sensi dell’art. 572 c.p.c.

Ulteriori informazioni sulla vendita potranno essere richieste presso il delegato alla vendita Avv. Vittorio Berardi.

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Fondi, 16 Novembre 2026

**Avvocato Vittorio Berardi**