TRIBUNALE DI FROSINONE

G.E. DOTT. FRANCESCO FERDINANDI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N.124/2020 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO E PROFESSIONISTA DELEGATO
AVV. ANTONELLO LUCCHESE
MAIL: *STUDIOLEGALE@ANTONELLOLUCCHESE.EU*
PEC: *AVVOCATOLUCCHESE@PEC.ANTONELLOLUCCHESE.EU*

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SETTIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Antonello Lucchese, Professionista Delegato (referente della procedura) nominato dal Tribunale di Frosinone con ordinanza in data 08.10.2026,

AVVISA CHE

presso il proprio studio, sito in Monte San Giovanni Campano (FR), e tramite il portale www.astetelematiche.it del gestore della vendita telematica - Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., **il giorno 09 Febbraio 2027 alle ore 16:00** avrà luogo l'esame delle offerte e la settima

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO 1

• **Bene N° 1** - ***Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T***

Il compendio pignorato è costituito da unico lotto formato da tre beni: - bene 1 - locale ad uso commerciale e depositi identificato con categoria D/8 (sub.3); - bene 2 - abitazione su due livelli (identificata dal sub.2); - bene 3 - terreno agricolo identificato da corte perimetrale come b.c.n.c. (sub. 1) della superficie di circa 3400 mq. Il bene n°1 è costituito da capannone adibito parte a locale commerciale e parte ad uso deposito, situato ad Anagni in via Mola di Sotto, 40/C, identificato al N.C.E.U. al fg. 66, part. 84, sub. 3 categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale) avente superficie tot. lorda di circa 525,00 mq (di cui 322,00 mq ad uso locale commerciale e 203,00 mq ad uso locali deposito, oltre porticato di circa 80 ,00 mq, con corte esclusiva di circa 349,00 mq.
L'immobile ricade nella zona a destinazione agricola "E2 zona agricola vincolata" del PRG del comune di Anagni e dista circa 4,5 km dal centro urbano ed a circa 1,0 km da via Casilina, pertanto facilmente raggiungibile per poter essere utilizzato sia come deposito merci, sia come attività ad uso commerciale. Il locale pignorato si sviluppa su unico piano terra, realizzato senza titolo

abilitativo e successivamente condonato con concessione edilizia a sanatoria n.21/2008 (legge 47/85). L'accesso all'immobile avviene da via Mola di Sotto, 40/C, attraverso corte esterna condominiale (b.c.n.c. identificata con il sub. 1 in planimetria) pignorata, ed accedendo al portone in ferro. L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da locali ad uso deposito, da porticato, da locale commerciale, da locali ad uso ufficio e servizi wc. oltre ad una porzione di corte esclusiva graffata al sub.3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 84, Sub. 3, Categoria D8.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in *zona agricola vincolata "E2"* del PRG del comune di Anagni con vincolo legge Galasso. Legge Galasso, 8 agosto 1985, numero 431: sono sottoposti a vincoli paesaggistici "i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Nella zona E2 ogni intervento edilizio è subordinato al parere favorevole della soprintendenza ai monumenti. Le distanze dai confini degli edifici non devono essere inferiori a due volte l'altezza dei fabbricati, cosi come il distacco dei fabbricati. Vedasi NTA del PRG del comune di Anagni. Lotto minimo di edificabilità pari a 20.000 mq, successivamente con legge regionale n. 8 del 2003 portato a 30.000 mq. Come visibile dallo stralcio del PTPR (vedasi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav. A e B), gli immobili ricadono in zona Paesaggio agrario di Valore (zona agricola - tav. A) e interessati dal *vincolo paesaggistico* in quanto ricadenti dentro i 150 m di distanza dai corsi d'acqua (tav. B).

- **Bene N° 2** - ***Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1***

Il compendio pignorato è costituito da unico lotto formato da tre beni: - bene 1 - locale ad uso commerciale e depositi identificato con categoria D/8 (sub.3); - bene 2 - abitazione su due livelli (identificata dal sub.2); - bene 3 - terreno agricolo identificato da corte perimetrale come b.c.n.c. (sub. 1) della superficie di circa 3400 mq. Il bene n°2 è costituito da abitazione civile posta su due livelli, situata ad Anagni in via Mola di Sotto, 40/A, *identificato al N.C.E.U. al fg. 66, part. 84, sub. 2 categoria A/7 (abitazione in villini) avente superficie tot. lorda commerciale di circa 452,00,00 mq* (di cui 221,50 mq a piano terra con locale garage di 39,50 mq, abitazione a piano primo di 208,00 mq, con terrazzo di 58,50 mq e balconi di 18,30 mq. I due beni (bene 1 e bene2) sono circondati da corte esterna identificata dal sub.1 come b.c.n.c. avente superficie di circa 3400,00 mq. L'immobile ricade nella zona a destinazione agricola "E2 zona agricola vincolata" del PRG del comune di Anagni e dista circa 4,5 km dal centro urbano ed a circa 1,0 km da via Casilina, pertanto facilmente raggiungibile. Il fabbricato pignorato si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, realizzato *parte prima del primo settembre del 1967* e parte successivamente condonato con *concessione edilizia a sanatoria n.21/2008 (legge 47/85).* L'accesso all'immobile avviene da via Mola di Sotto, 40/A, attraverso corte esterna (b.c.n.c. identificata con il sub. 1 in planimetria) pignorata, ed accedendo da portafinestra in legno/vetro. L'abitazione oggetto di esecuzione è costituita a piano terra da studio, cucina, soggiorno, n°3 disimpegni, n.2 servizi wc, n.2 ripostigli, da n. 3 camere da letto oltre a vano scala per accedere al piano superiore. A piano primo è costituita da soggiorno, cucina, n.2 servizi wc, n. 4 disimpegni, n.4 camere da letto, n.2 balconi e da un terrazzo. A piano terra è presente un porticato ricadente sul sub.1 (b.c.n.c. ai sub. 2 e 3) per il quale non è stata rinvenuta alcuna documentazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 84, Sub. 2, Categoria A7.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola vincolata "E2" del PRG del comune di Anagni con vincolo legge Galasso. Legge Galasso, 8 agosto 1985, numero 431: sono sottoposti a vincoli paesaggistici "i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Nella zona E2 ogni intervento edilizio è subordinato al parere favorevole della soprintendenza ai monumenti. Le distanze dai confini deli edifici non devono essere inferiori a due volte l'altezza dei fabbricati, cosi come il distacco dei fabbricati. Vedasi NTA del PRG del comune di Anagni. Lotto minimo di edificabilità pari a 20.000 mq, successivamente con legge regionale n. 8 del 2003 portato a 30.000 mq. Come visibile dallo stralcio del PTPR (vedasi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.A e B), gli immobili ricadono in zona Paesaggio agrario di Valore (zona agricola - tav. A) e interessati dal vincolo paesaggistico in quanto ricadenti dentro i 150 m di distanza dai corsi d'acqua (tav. B).

• **Bene N° 3** - ***Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T***

Il compendio pignorato è costituito da unico lotto formato da tre beni: - bene 1 - locale ad uso commerciale e depositi identificato con categoria D/8 (sub.3); - bene 2 - abitazione su due livelli (identificata dal sub.2); - bene 3 - terreno agricolo identificato da corte perimetrale come b.c.n.c. (sub. 1) della superficie di circa 3400 mq. *Il bene n.3 è costituito da terreno agricolo situato ad Anagni in via Mola di Sotto, 40, avente superficie scoperta di circa 3.400 mq*. Tale terreno presenta recinzione su tutti e 4 i lati e rappresenta la corte dei fabbricati identificati dal bene n.2 e 3. Per tale motivo è presente al *N.C.E.U. al fg. 66, part. 84, sub. 1 come b.c.n.c. ai sub. 2 e 3.*

L'appezzamento di terreno agricolo ricade nella zona a destinazione agricola "E2 zona agricola vincolata" del PRG del comune di Anagni e dista circa 4,5 km dal centro urbano ed a circa 1,0 km da via Casilina, pertanto facilmente raggiungibile. Su tale terreno insistono dei locali adibiti a cantina, pollaio, porcilaie e locale deposito, i quali risultano privi di titoli abilitativi in quanto non presenti nella concessione edilizia in sanatoria n. 21/2008 rilasciata dal comune di Anagni ai sensi della legge 47/85. L'accesso all'appezzamento di terreno e ad i suoi immobili avviene da via Mola di Sotto, 40/A e 40/c, attraverso cancelli in ferro. Sull'appezzamento di terreno sono presenti le seguenti strutture:

- locale rimessa avente superficie lorda di circa 35,00 mq; - locale cantina + pollaio + porcilaie per una superficie lorda di circa 181,50 mq; - Porticato della superficie di circa 55,00 mq già considerato nel bene n.2. Tali strutture sono prive di titoli abilitative pertanto sono da considerarsi da demolire.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 84, Sub. 1, - b.c.n.c (Corte).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola vincolata "E2" del PRG del comune di Anagni con vincolo legge Galasso. Legge Galasso, 8 agosto 1985, numero 431: sono sottoposti a vincoli paesaggistici "i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Nella zona E2 ogni intervento edilizio è subordinato al parere favorevole della soprintendenza ai monumenti. Le distanze dai confini deli edifici non devono essere inferiori a due volte l'altezza dei fabbricati, cosi come il distacco dei fabbricati. Vedasi NTA del PRG del comune di Anagni. Lotto minimo di edificabilità pari a 20.000 mq, successivamente con legge regionale n. 8 del 2003 portato a 30.000 mq. Come visibile dallo stralcio del PTPR (vedasi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.A e B), gli immobili ricadono in zona Paesaggio agrario di Valore (zona agricola - tav. A) e interessati dal vincolo paesaggistico in quanto ricadenti dentro i 150 m di distanza dai corsi d'acqua (tav. B).

Valore d'asta: **Euro 148.315,50;**

Offerta minima Euro 111.240,00

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. le eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00)

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

DETERMINA

In esecuzione dell'ordinanza emessa dall'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Ferdinandi in data 08.10.2026 (ed eventuali modifiche e/o integrazioni), che qui si intende integralmente richiamata e trascritta, le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita:

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica: a) dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente); b) a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile; c) da un procuratore legale anche per persona da nominare, a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.; redigendole tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato entro le ore 12:00 del giorno precedente alla data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita, trasmettendolo tramite PEC all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile per la presentazione dell'offerta, la stessa potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del delegato che a sua volta dovrà tempestivamente inoltrarla al gestore.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile per la presentazione dell'offerta, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta nei confronti del delegato che a sua volta dovrà tempestivamente inoltrare il tutto al gestore, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da soggetti diversi da quelli suindicati, di cui alle lettere a), b) e c).

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di

comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali "Prima Casa" o altre agevolazioni speciali prima del deposito del saldo-prezzo.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato camerale del registro delle imprese da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

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) l'indicazione del referente della procedura;
f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
g) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione **(termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale)**;
i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico);
k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale e dichiarazione dello stato civile del soggetto offerente nonché copia del codice fiscale del coniuge in caso di comunione dei beni nel caso in cui l'acquisto sia compiuto in regime di comunione legale;
b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto intestato al gestore della vendita telematica dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
d) copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
e) copia del certificato camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia autentica della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale

rappresentante e originale della procura speciale rilasciata da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
h) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DI PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto cauzioni" intestato al gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** aperto presso l'istituto di credito **Banca Sella S.p.a.,** con il seguente codice IBAN **IT 80 K 03268 22300 052849400449** inserendo come causale "Versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura). Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico ed effettuato esclusivamente mediante disposizione da conto corrente.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici http://pst.giustizia.it all'interno dell'area pubblica "Pagamento pagoPA" seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale**. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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 dal gestore della vendita telematica, su ordine del professionista delegato, al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

5. ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.
In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) **In caso di offerta unica:**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
Se, invece, l'unica offerta presentata sia inferiore al prezzo base (beninteso: nei limiti di un quarto), si opera come segue:
i) se sono state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore istante;
ii) se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente;

b) **In caso di pluralità di offerte:**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata,
i) pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;
ii) ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. In sintesi: ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle plurime offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del Gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che **avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio** con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo da parte del delegato **entro il giorno successivo al suo termine**, prorogata, se cadente di sabato o festivi, al primo giorno non festivo.
Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'esito della gara il professionista provvederà a redigere apposito verbale ed a inviarlo per via telematica alla cancelleria, completo di tutte le offerte di acquisto telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

6. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

7. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Il creditore procedente e gli intervenuti, anche se non muniti di titolo esecutivo ma il cui credito sia stato riconosciuto ex art. 499 c.p.c., 10 giorni prima dell'udienza fissata per la vendita potranno presentare istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c., qualora la vendita non abbia luogo.
In tal caso, a pena di inammissibilità l'istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. deve essere fatta a mezzo di avvocato munito di procura, depositata nel termine di legge che precede, con le seguenti precisazioni:
a. la somma offerta in pagamento non può essere inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di

vendita per cui è presentata l'istanza di assegnazione (rif. art. 589, 1° co., c.p.c.);
b. se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'articolo 498 c.p.c. e se non sono intervenuti altri creditori oltre al procedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire oltre le spese (rif. art. 589, 2° co., c.p.c.);
c. se sul ricavato dell'espropriazione concorrono creditori di grado anteriore a quello dell'istante, quest'ultimo dovrà depositare una somma pari all'ammontare complessivo di tali crediti, fino alla concorrenza della somma indicata dal G.E. che, in ogni caso, non potrà essere maggiore rispetto al prezzo di assegnazione (prezzo base);
d. ove sul ricavato dell'espropriazione vi sia concorso tra creditori di grado anteriore e creditori di pari grado a quello dell'istante, quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere l'intera somma necessaria all'attuazione del concorso entro il limite massimo del prezzo di assegnazione (prezzo base), con eventuale residuo a vantaggio del debitore;
e. nel caso in cui sul ricavato dell'espropriazione l'istante concorra con creditori di grado posteriore, dovrà corrispondere esclusivamente l'eccedenza rispetto al proprio credito in linea capitale entro il limite massimo del prezzo di assegnazione (prezzo base);
f. in tutti i casi che precedono, l'assegnatario è comunque tenuto a versare le spese di procedura nella misura che verrà determinata dal G.E. con provvedimento successivo all'assegnazione, oltre ad una somma pari al 15% del prezzo per la registrazione, trascrizione e volturazione dell'emanando decreto ex art. 586 c.p.c..
Nell'ipotesi di plurime istanze di assegnazione non si avrà gara tra gli istanti ma prevarrà quella che contiene l'offerta più alta; nel caso in cui la somma offerta in pagamento sia la stessa per tutte, l'immobile sarà assegnato all'istante che per primo ha depositato la domanda; nel caso di istanze depositate lo stesso giorno offerenti tutte il medesimo prezzo, prevarrà quella che prevede il termine di pagamento minore.
Si avverte che l'istanza è irrevocabile e che in caso di presenza di offerte all'udienza di vendita, il creditore che ha proposto istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. non ha diritto di partecipare alla gara e formulare aumenti.

8. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO (art. 590-bis c.p.c.)

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

9. RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI

Il gestore della vendita telematica, esclusivamente su ordine del professionista delegato, provvederà a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrente dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (ciò nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara). Di converso, il gestore della vendita telematica, previa indicazione dell'intestatario e dell'IBAN del conto corrente da parte del professionista delegato, provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1) Ritenuto che, allo stato, non sussistano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, **il saldo prezzo dovrà essere versato al massimo entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione** secondo le seguenti alternative modalità:
a) **in Cancelleria**: l'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione (ossia il prezzo indicato nel verbale di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI FROSINONE - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI; per l'emissione del decreto di trasferimento, nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare al professionista l'anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento nella misura indicata nell'ordinanza di aggiudicazione (15% del prezzo di aggiudicazione); in caso di mancato deposito del saldo prezzo l'aggiudicatario sarà immediatamente dichiarato decaduto e perderà la cauzione depositata; in caso di mancato deposito dell'anticipo sulle spese non sarà firmato il decreto di trasferimento e resteranno definitivamente a carico dell'aggiudicatario gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; **tali termini non sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto**;
b) **mediante bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva il cui IBAN verrà comunicato a richiesta dell'aggiudicatario allo stesso dal professionista delegato e avrà la seguente descrizione: *AA-RGE IMM _____ saldo prezzo lotto n.__*.
2) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, entro il termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, anche mediante bonifico bancario all'IBAN che il professionista delegato avrà cura di comunicargli, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate al punto sub lett. a); entro i 10 giorni successivi al pagamento all'Istituto mutuante, l'aggiudicatario dovrà depositare presso la Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto mutuante (ossia una dichiarazione con cui la banca attesta di aver ricevuto dall'aggiudicatario un determinato importo **ex art. 41 T.U.B.** a titolo di saldo prezzo di un determinato lotto posto in vendita in una determinata procedura); in caso di mancato deposito dell'originale della quietanza non sarà firmato il decreto di trasferimento; l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo secondo tali modalità solo ove la banca mutuante gli comunicherà tempestivamente l'entità della somma da versare e gli rilasci (contestualmente al versamento) quietanza del pagamento (in caso contrario l'aggiudicatario verserà il saldo prezzo in Cancelleria secondo le modalità indicate al punto sub lett. a) e non sarà dichiarato decaduto);
3) le spese di registrazione e trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario ex art. 588 c.p.c. e saranno, altresì, provvisoriamente poste a carico dell'aggiudicatario/assegnatario ex art. 588 c.p.c. le spese di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile; per il rimborso delle spese sostenute per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli l'aggiudicatario/assegnatario ex art. 588 c.p.c. dovrà depositare al professionista delegato apposita istanza, corredata dalla documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute (mod. F23), entro il termine fissato per il deposito delle precisazioni dei crediti o, al più tardi, entro l'udienza fissata per l'approvazione del piano di riparto; in difetto tali spese non potranno essere rimborsate; a' sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015 sono a carico dell'aggiudicatario / assegnatario ex art. 588 c.p.c. il 50% del compenso spettante al Professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;
4) ove l'aggiudicatario abbia intenzione di fare ricorso a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, egli dovrà presentare in Cancelleria, entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione, apposita istanza redatta in conformità al modulo che gli verrà consegnato dopo l'aggiudicazione dal

professionista delegato; il Tribunale provvederà a designare un Notaio indicato dall'aggiudicatario alla ricezione del versamento del prezzo, alla predisposizione del decreto di trasferimento ed all'espletamento delle attività indicate dall'art. 591 bis, secondo comma, n. 11 c.p.c.; in mancanza di indicazione da parte dell'aggiudicatario, il notaio verrà designato direttamente dal giudice; nel giorno fissato dal Giudice a seguito della presentazione della predetta istanza gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni contestuali di versamento del prezzo al notaio, sottoscrizione da parte del giudice del decreto di trasferimento predisposto dal notaio e stipula in forma definitiva dinanzi allo stesso notaio del contratto di mutuo con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado; è onere dell'aggiudicatario assicurarsi, anche prima della vendita, la disponibilità della banca a concedere il mutuo; in caso di mancata concessione del mutuo entro il giorno fissato dal Giudice, non saranno concessi rinvii.

5) Soltanto per le procedure esecutive introdotte successivamente al 28/2/2023 e per le quali il pignoramento sia stato notificato dal 01/03/2023 in poi, il nuovo art. 585, 4° comma c.p.c. prevede che: *nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n 231.*

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Per ogni singolo esperimento di vendita sarà data pubblica notizia con le forme di seguito indicate:

1. Inserimento, a cura del professionista delegato, della ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;
2. pubblicazione dell'ordinanza di vendita, della ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito web www.astegiudiziarie.it, e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. avrà cura di inserire i lotti in vendita anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it.
3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. pubblicazione - tramite il servizio " Social Media Marketing" - fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. - di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla società sui principali Social Media (Facebook ed Instagram) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.
5. ove sia previsto nell'ordinanza di delega, realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

RENDE NOTO

che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio descritti nell'elaborato peritale depositato dall'esperto stimatore e disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza, sui siti internet (www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.frosinone.giustizia.it); 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. 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. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

AVVERTE

a. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;

b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

c. **soltanto per le procedure esecutive introdotte successivamente al 12/2/2019 e per le quali il pignoramento sia stato notificato dal 13/02/2019 in poi,** il nuovo art. 560, 4° e 5° comma c.p.c. prevede il dovere del debitore esecutato, in accordo con il custode, di consentire la visita di potenziali acquirenti (sempre e solo per le procedure alle quali si applica il nuovo art. 560 c.p.c.) la richiesta non viene più formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e la visita non è soggetta a termini di effettuazione. Le visite potranno avvenire dalle h. 9 alle h. 19 nei giorni dal lunedì al venerdì (esclusi i festivi) e dalle h. 9 alle h. 13 il sabato. Il custode è tenuto a dare un preavviso al debitore esecutato di 24 ore. Ogni richiesta dovrà essere inoltrata a mezzo di posta elettronica o posta elettronica certificata all'indirizzo del custode giudiziario/professionista delegato alle vendite, il quale è onerato della relativa pubblicazione sugli avvisi di vendita e sulla pubblicità; il custode provvederà nel termine di giorni tre dalla ricezione della comunicazione al suo riscontro; previa concertazione del giorno e dell'ora dell'accesso in loco con il debitore – ove eventualmente occupante l'immobile – e il soggetto interessato, il custode delegato procederà ad effettuare la visita presso l'immobile entro 15 giorni dalla richiesta, in modo in ogni caso da evitare il contatto tra i vari interessati. Eventuali comportamenti ostativi del diritto di visita di potenziali acquirenti da parte del debitore e del proprio nucleo familiare – unici soggetti autorizzati ad occupare l'immobile – così come quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico saranno valutati – previa debita e tempestiva segnalazione del custode – ai fini dell'emissione dell'ordine di liberazione.

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk* 0586.20141, attivo dal Lunedì al Venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, ed a mezzo mail: assistenza@astetelematiche.it

Frosinone, 18.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Antonello Lucchese