TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Sez. Esec. immobiliari – G.E. Dott.ssa Elena Saviano

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 30/2024

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Dott.ssa Carla Angelini, con studio in Latina alla Via Pio VI n.36, nella qualità di professionista delegata alle vendite, vista l'ordinanza di delega alla vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elena Saviano del Tribunale di Latina in data 16.09.2026 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare rubricata al n.30/2024 R.G.E. promossa da AMCO – Asset Management Company Spa – e per essa, la sua mandataria SPECIAL GARDANT SPA - , ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c ed a norma dell'art. 490 c.p.c., al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato, di seguito descritti

AVVISA

che il giorno **2 marzo 2027 alle ore 15:00 (martedì),** presso il proprio studio in Latina, Via Pio VI n.36, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it , dei beni immobili di seguito indicati e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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.astalegale.net e/o www.spazioaste.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNO

Piena proprietà per intero (1/1) di un Appartamento e di un locale magazzino ubicati a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, identificati al catasto del Comune di Fondi (LT) - Foglio 38, Particella 780, Sub. 31, Categoria A2 (l'appartamento) e Foglio 38, Particella 780, Sub. 7, Categoria C2 (il locale magazzino) e precisamente:

- ***B*ene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, interno 4, piano 2.

  L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, in zona semi-periferica a circa 3,5 Km dal centro della città. Trattasi nello specifico di un appartamento posto al piano 2° facente parte del fabbricato condominiale denominato "La Palma" costruito con Licenza Edilizia del 1973. L'accesso al complesso condominiale avviene attraverso un cancello carrabile ubicato su una strada di servizio collegata direttamente alla Via Appia principale. L'abitazione oggetto di esecuzione è posta al piano 2° del fabbricato e si accede alla stessa mediante una scala condominiale interna denominata "B". Il fabbricato si presenta come un edificio residenziale plurifamiliare sviluppato su più livelli fuori terra, con struttura in cemento armato e copertura piana. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in tonalità giallo chiaro, con balconi aggettanti dotati di parapetti in muratura. Al piano terra è presente un corpo accessorio adibito ad autorimesse/magazzini, caratterizzato da una copertura a falde con manto in laterizio e da una serie di serrande metalliche prospicienti la viabilità interna. Le aree esterne risultano prive di particolari sistemazioni a verde o pavimentazioni di pregio, inserendosi in un contesto prevalentemente residenziale e semi-periferico. In data 24/04/2026 veniva svolto il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione. Il CTU procedeva al rilievo metrico dell'unità immobiliare e al rilievo fotografico del bene. Le misure rilevate in occasione del sopralluogo sono state riportate graficamente sulla planimetria catastale, risultata sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. Il fabbricato dove è ubicata l'u.i.u. oggetto di esecuzione presenta uno stato di conservazione mediocre-discreto, con evidenti segni di invecchiamento e manutenzione non recente. Le facciate mostrano fenomeni diffusi di annerimento e deposito superficiale di sporco atmosferico, alterazione delle finiture esterne, presenza di umidità e biodeterioramento nella fascia basamentale delle autorimesse, con evidente sviluppo di alghe e muschi lungo il piede delle murature. Le superfici in cemento armato a vista dei balconi e delle cornici perimetrali risultano degradate superficialmente, con perdita di uniformità cromatica e segni di esposizione prolungata agli agenti atmosferici. Rispetto a quanto rilevato sommariamente per il fabbricato, non si osservavano dissesti strutturali macroscopici, deformazioni o cedimenti evidenti. L'appartamento oggetto di esecuzione è composto da cinque vani principali (soggiorno, cucina e tre camere), oltre accessori costituiti da due bagni, disimpegno e balconi. Si presenta in condizioni manutentive complessivamente discrete, è abitabile e normalmente utilizzato, ma con diversi fenomeni di degrado che ne riducono il livello qualitativo e richiedono interventi

di manutenzione straordinaria e di ripristino. Più nello specifico venivano rilevate diffuse microfessurazioni in corrispondenza degli angoli parete-soffitto per lo più in corrispondenza delle camere, con distacchi e sfogliature della pittura in più punti. La situazione più critica emerge nei balconi dell'appartamento in quanto venivano riscontrati fenomeni di evidenti fessurazioni dell'intonaco con distacco della tinteggiatura e di alcuni tratti di battiscopa e presenza di umidità e degrado nella fascia inferiore delle pareti. Tali fenomeni erano per lo più compatibili con infiltrazioni d'acqua provenienti dalla pavimentazione, dai raccordi impermeabili e/o dai frontalini. Rispetto alla normativa urbanistica, l'immobile si trova a cavallo di due zone del PRG: quella indicata come V3 (zona agricola) e quella della fascia di rispetto stradale. L'intera area risulta inoltre assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e ricade in zona soggetta a Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), classificata come area di attenzione idraulica. Pertanto, ogni eventuale intervento edilizio o trasformazione urbanistica dovrà essere valutato nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche vigenti, delle limitazioni derivanti dalle fasce di rispetto stradale e delle disposizioni dettate dalla normativa paesaggistica e idrogeologica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 780, Sub. 31, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 780.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 780 del Foglio 38 secondo il P.R.G. del comune di Fondi, ricade in parte in Zona Agricola V3 ed in parte in fascia di rispetto stradale del vigente P.R.G. comunale. L'edificazione in zona agricola è disciplinata dalla Legge Regionale Lazio n. 38/1999 e s.m.i., mentre le fasce di rispetto sono disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G. L'area risulta inoltre: - sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) e lett. m) del D.Lgs. 42/2004; - ricadente in zona soggetta a vincolo PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e ad area di attenzione idraulica.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Appia Lato Itri n. 206, Fondi, 04022, scala B, piano T Il bene n. 2 è costituito da un locale deposito posto al piano terra del medesimo fabbricato condominiale sito nel Comune di Fondi (LT), Via Appia Itri n. 206, censito al N.C.E.U. al Foglio 38, Particella 780, Subalterno 7, categoria C/2, classe 4, consistenza catastale pari a 19 mq, superficie catastale complessiva di 23 mq. Il locale è ubicato nella porzione del piano terra originariamente assentita quale porticato e successivamente tamponata per la realizzazione di una serie di depositi a servizio delle unità immobiliari del complesso edilizio. L'accesso avviene direttamente dalla corte comune del fabbricato mediante serranda metallica prospiciente l'area di manovra e parcheggio condominiale. Al momento del sopralluogo il locale risultava utilizzato quale deposito di materiali, attrezzature ed effetti personali. Internamente è costituito da un unico ambiente con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e copertura costituita dal solaio del sovrastante piano residenziale. Il CTU procedeva al rilievo metrico e al rilievo fotografico del bene.

Le misure rilevate in occasione del sopralluogo sono state riportate graficamente sulla planimetria catastale, risultata sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. Dal punto di vista manutentivo il locale presenta uno stato di conservazione mediocre, con evidenti fenomeni di degrado localizzati soprattutto nella parte inferiore delle murature perimetrali e in corrispondenza dell'ingresso. Sono stati infatti riscontrati diffusi distacchi dell'intonaco, fenomeni di umidità di risalita, ammaloramento delle finiture e deterioramento delle superfici murarie, particolarmente accentuati lungo gli spigoli e nella fascia basamentale. Tali fenomeni risultano compatibili con l'esposizione agli agenti atmosferici e con la posizione del locale al piano terra. Non sono stati invece rilevati, nel corso dell'ispezione visiva, dissesti strutturali, deformazioni o cedimenti tali da far ritenere compromessa la stabilità del manufatto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 780, Sub. 7, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 780 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 780 del Foglio 38 secondo il P.R.G. del comune di Fondi, ricade in parte in Zona Agricola V3 ed in parte in fascia di rispetto stradale del vigente P.R.G. comunale. L'edificazione in zona agricola è disciplinata dalla Legge Regionale Lazio n. 38/1999 e s.m.i., mentre le fasce di rispetto sono disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G. L'area risulta inoltre: - sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) e lett. m) del D.Lgs. 42/2004; - ricadente in zona soggetta a vincolo PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e ad area di attenzione idraulica.

Disponibilità del bene: occupato.
Prezzo base: € 118.778,00 (Euro centodiciottomilasettecentosettantotto/00**),**

Offerta minima: € 89.084,00 (Euro ottantanovemilaottantaquattro/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: importo pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.376,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it . Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it , sezione "documentazione",

sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Le offerte di acquisto ed i relativi allegati vanno inviati, con le modalità sotto indicate, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello di vendita (fissata per il giorno 02.03.2027), 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.

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, gli interessati all’acquisto sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica. Le offerte sono presentate 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 dal portale del gestore della vendita 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 3166-1alpha-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;

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

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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.

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

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente;

- nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- 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 "versamento cauzione", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

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

a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata, anche non intestata all'offerente purché si alleghi copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dall'offerente al presentatore ovvero, b) trasmettendola direttamente mediante una *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente 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.

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 dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sull'apposito conto presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina – Via Giosuè Carducci n.17/31 **IBAN IT06T0832714700000000310104 TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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 al sito 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 ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile. In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572 comma 2 cod. proc. civ., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni ivi indicate.

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.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.spazioaste.it , accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ambito delle operazioni di vendita il professionista delegato 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 vendita.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista delegato, 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 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 nel presente avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia 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 istanze 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 al giudice dell'esecuzione; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con 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 nel lasso temporale, non inferiore a ventiquattro ore e non superiore a quarantotto, indicato nel presente avviso di vendita (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara tra più offerenti avrà inizio subito immediatamente dopo l'apertura delle offerte telematiche e la delibazione del professionista sulla validità delle offerte ricevute. 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*', non inferiore a ventiquattro ore e non superiore a quarantotto, indicato dal professionista delegato nel presente avviso di vendita. La gara ha luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci. A tal fine, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online 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.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 48 (quarantotto) ore, dal 02/03/2027 al 04/03/2027, e terminerà alle ore 15:00.

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

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista delegato nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, previa redazione di apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato nel presente avviso nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione.

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. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del d.Lgs 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi 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.

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Quanto alla liberazione del bene, laddove l'immobile sia abitato dal debitore esecutato l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. non potrà essere emesso prima della sottoscrizione del decreto di trasferimento, salve le ipotesi contemplate nella predetta norma (qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti; 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 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'immobile sia abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare.

Comunicherà altresì, se l'aggiudicatario ha richiesto l'emissione dell'ordine di liberazione, ovvero 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 art. 560 c.p.c. avverrà a cura del custode e a spese della procedura, mentre il rilascio di cui all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sarà eseguito a cura e a spese dell'aggiudicatario.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine contenuto nell'offerta ovvero, in mancanza, o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina – Via Giosuè Carducci n.17/31 – IBAN IT75Q0832714700000000310101 (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 successivo conguaglio se necessario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina – Via Giosuè Carducci n. 17/31 – IBAN IT52R0832714700000000310102 (TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP.SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE).
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'art.22 D. Lgs. 21.11.2007 n.231.
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. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del d.Lgs 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi 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.

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.

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

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato, tramite richiesta di prenotazione visita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti:

- Tel. 02 800 300 21
- garaimmobiliare@astalegale.net

Gli operatori rispondono dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Il delegato provvederà a rendere pubblico l'avviso di vendita mediante i seguenti adempimenti:

1) pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
2) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it ;

3) pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it; Idealista.it; Bakeca.it – Gruppo eBay; sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l’avvertimento che trattasi dell’unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l’inclusione del link ovvero l’indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4) pubblicazione di virtual tour 360° dell’immobile sul sito internet www.astegiudiziarie.it

5) pubblicazione sul sito, unitamente a copia dell’ordinanza di vendita e della relazione dell’esperto, comprese fotografie e planimetrie sul sito www.fallcoaste.it in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl

6) comunicazione di copia dell’avviso di vendita al creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell’ultimo comma dell’art.569 cod. proc. civ. ed al debitore.

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

Latina, 22 novembre 2026

Il Professionista Delegato

D.ssa Carla Angelini