

AVV. MARIA ROSITA CARUSELLO

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
ES. IMM. N° 85/2020

I TENTATIVO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta avv. Maria Rosita Carusello con studio in (04022) Fondi (LT) – via Roma, 72-, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa A Lulli, con ordinanza del 22.01.2026, comunicata a mezzo PEC in data 23/01/2026, secondo le disposizioni di legge,

AVVISA

che il giorno **22/09/2026 alle ore 11.00**, presso il proprio studio in (04022) Fondi (LT) – via Roma, 72- procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

LOTTO UNICO:

Diritti pari ad 1/1 di proprietà di edificio unifamiliare con corte esclusiva pavimentata in cotto, che lo delimita su tre lati, sito in Lenola – Via Impero Romano, 9-, in prossimità del centro storico, composto da: 1) Appartamento e 2) Locale deposito, attualmente utilizzato come cucina del piano terra, in quanto è stato dotato dei necessari impianti, arredo e finitura.

L'immobile, suddiviso su tre livelli, risulta composto da: al piano terra: due stanze, una sala da pranzo/soggiorno ed una cucina (ex locale deposito); un bagno; al piano I: 5 stanze da letto ed un bagno; una stanza guardaroba sul pianerottolo che porta all'ultimo piano mansardato ove si ha una cucina, un bagno ed una camera da letto. I pavimenti interni sono in maiolica. Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che sono rivestite in maiolica. Le porte interne sono in legno. I serramenti sono in legno con doppio vetro e persiane in legno. Il fabbricato è completo di impianto elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas con radiatori a parete.

Le facciate esterne sono in pietra. La facciata nord è in aderenza ad altro edificio. Gli altri prospetti sono liberi.

L'immobile è contraddistinto in Catasto Fabbricati Comune di Lenola al Fg. 19, Part. 558, Sub. 4, Categoria A3, Cl. 7, Cons. 11,5 vani. Superficie catastale 258 mq (Appartamento) e Fg. 19, Part. 558, Sub. 3, Categoria C2, Classe 11, Cons. 23 mq (deposito).

L'appartamento confina al piano terra lateralmente con appartamento di proprietà ***, sul fronte con Via Impero Romano, lateralmente con distacco con altra proprietà e retro con magazzino stessa proprietà. Confina al piano primo e secondo lateralmente con appartamento di proprietà di ***, sul fronte con Via Impero Romano, lateralmente con distacco con altra proprietà e retro con altra proprietà. Il deposito confina sul lato destro con il sub 2 (corte comune), sul fronte con appartamenti stessa proprietà (sub 4), sul lato sinistro con altra proprietà e sul retro con altra proprietà.

Situazione Urbanistica

Si riportano i punti salienti della Perizia dell'Esperto:

«Non sussiste corrispondenza catastale». Per quanto concerne l'appartamento: «Al piano terra è stato realizzato un bagno in ampliamento. Il secondo piano riportato nelle planimetrie catastali come soffitta è stato modificato in unità abitativa. Inoltre, sono state apportate alcune modifiche interne a tutti i piani dell'edificio» e per il locale deposito: «Non c'è corrispondenza catastale in quanto l'attuale destinazione del bene è residenziale e quindi non conforme alla categoria catastale (C/2)»

«L'immobile è ubicato al centro storico del Comune di Lenola in una zona attualmente completamente edificata... La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici»

Si precisa che il GE con provvedimento del 22.01.2026 ha disposto la vendita del bene staggito rilevando che «... nella relazione notarile prodotta dal creditore si legge che il dante causa degli esecutati,...risultava proprietario del compendio immobiliare in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al 1963 (cfr. anche atto di donazione del 31.01.2001, in atti); ...dall'atto prodotto dal creditore in data 17.12.2025 (compravendita tra il comune di Lenola e *** dell'8.07.1959), è emerso che *** ha acquistato dal comune di Lenola il terreno edificabile sul quale è stato successivamente costruito il bene oggetto di pignoramento; ... di dover tenere conto della circostanza che la finalità dell'uso civico imposto sui terreni è in parte svilita nel momento in cui sul terreno si procede all'edificazione; ...al primo atto di trasferimento dell'anno 1959 ne è seguito un altro, appunto, l'atto di donazione in capo agli esecutati, e che l'eventuale nullità del titolo di provenienza in capo al dante causa degli odierni esecutati non risulta sindacabile da questo giudice, al quale è rimessa esclusivamente la verifica formale della sussistenza della titolarità del

diritto pignorato, sulla base di indici di appartenenza del bene, desumibili dalle risultanze dei registri immobiliari (cfr. Cass. n. 11638/2014), quali la trascrizione di un titolo d'acquisto a favore dell'esecutato, nonché l'assenza di trascrizioni a carico dello stesso debitore relative ad atti di disposizione del bene, anteriori alla trascrizione del pignoramento...»

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DISPONIBILITÀ DEL BENE: Occupato dal debitore.

PREZZO BASE: € 223.420/00

OFFERTA MINIMA: € 167.565/00 (pari al 75% del prezzo base).

CAUZIONE: Importo pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 4.469,00

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.

§ 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 presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c., 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 a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita (www.fallcoaste.it), tramite il comando “iscriviti alla vendita”. 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 21/09/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita) **esclusivamente all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ‘*offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*’.**

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all’indirizzo help@fallco.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, ovvero sia 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, ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima. Essa **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) ed 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);
- i) 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 m);
- 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 sul sito internet www.fallcoaste.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, 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - 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 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 al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a Zucchetti Software Giuridico s.r.l., relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 85/2020 Tribunale di Latina al seguente IBAN: IT71X0306911884100000010203. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 85/2020 R.G.E. Tribunale Latina, lotto Unico, versamento cauzione”, 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 deliberazione 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.

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.

5. PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerente deve, altresì, procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta 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).

§ OPERAZIONI DI VENDITA §

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.fallcoaste.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.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'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 e ss. c.p.c., artt. 12 e ss. del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e delle prescrizioni contenute nell'ordinanza di delega.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista:

A. nell'ipotesi di un'unica offerta giudicata ammissibile:

- 1) nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nel

presente avviso di vendita, procederà all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;

- 2) nel caso in cui l'offerta sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nel presente avviso, in misura non superiore ad un quarto, procederà ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c. e, pertanto, accoglierà l'offerta ed aggiudicherà il bene solo se non ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo tentativo di vendita e se non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; 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.

B. **nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili**, procederà, anzitutto, ad avviare la **gara telematica tra gli offerenti**, ai sensi del primo comma dell'art. 573 c.p.c.. la quale si svolgerà **con le modalità 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 abilitano 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 ore, salvo eventuali prolungamenti.

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 c.p.c., nel qual caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

§ TERMINE E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO §

L'aggiudicatario, **nel termine indicato nell'offerta oppure**, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine ovvero sia indicato un termine superiore, nel termine **di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale)**, dovrà versare **il saldo prezzo e nello stesso termine dovrà altresì versare le spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo successivo conguaglio se necessario. Tali somme potranno essere versate 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). 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.

In caso di inadempimento, anche solo parziale, dell'obbligazione di pagamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra, 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 alla fine ricavato dalla

STUDIO LEGALE
Avv. MARIA ROSITA CARUSELLO

04022 FONDI (LT) Via Roma, 72 – Tel. 0771/513032 Fax 0771/500927 cell. 3200549253

Email: avv.m.rositacarusello@gmail.com

avvmariarositacarusello@puntopec.it

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 c.p.c.

Laddove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di 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. 10.9.93 n. 385, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato entro dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione) 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.

Come previsto dall'art. 585 comma 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 mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 85/2020"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Unitamente 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 c.p.c., 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 c.p.c. 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"*.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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.

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.

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 l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, ragioni ed azioni, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.fallcoaste.it) ed a quelle indicate ai paragrafi precedenti. La vendita avviene 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 i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, e non 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 ed a 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 c.p.c.

L'immobile sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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. 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 spese dell'aggiudicatario.

PUBBLICITÀ

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

- Pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente alla perizia, comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- Pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente alla perizia comprese fotografie e planimetrie, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.astegiudiziarie.it;

- Pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte. La società Aste Giudiziarie Inlinea SpA garantirà 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 dei link ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- Pubblicazione di Virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.fallcoaste.it in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl.

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.

Le informazioni della vendita non indicate nell'Avviso potranno essere richieste presso il delegato.

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

Fondi, 17/06/2026

Avv. Maria Rosita Carusello