



**TRIBUNALE DI LATINA**

**Esecuzioni Immobiliari**

**Quarto avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591  
bis c.p.c.**

Il sottoscritto DR. MARCO COPPACCHIOLI CF CPPMRC86B20A341G, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di LATINA ex art. 591 bis c.p.c. in data 11 ottobre 2023 nel procedimento esecutivo n. 294/2020 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **22 APRILE 2025 alle ore 12:00**, presso il proprio studio APRILIA (LT), Via PIEMONTE n. 38, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), dei seguenti beni immobili (Lotto n. 1 – Lotto n. 2), meglio descritto in ogni sua 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 gli immobili si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se



occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

2

### **LOTTO N. 1**

Piena proprietà (1/1)

Appartamento sito al piano terra di Via Colle Pagano 2 in Priverno, facente parte di fabbricato con tre piani fuori terra, in zona prettamente residenziale, C2 del PRG, destinata alla nuova espansione edilizia; attraverso il piazzale di uso comune posto a Nord, si accede al portico/loggia dove insistono gli accessi al magazzino/garage sul lato sinistro e all'appartamento composto da Soggiorno, Sala Pranzo, Cucinino, Corridoio, 3 Camere, 2 Bagni e 2 ripostigli; distante circa 450 metri da Via Madonna delle Grazie dove si trovano servizi quali banche, ristoranti etc., 660 metri dal primo supermercato e circa 2 km dal centro storico di Priverno.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Latina – Catasto dei Fabbricati del Comune di Priverno:



- foglio 31, particella 1070, sub. 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 11,5 vani, rendita € 950,28;

**Situazione urbanistica e catastale:**

Il bene sito a Priverno in via Colle Pagano dal punto di vista urbanistico del PRG di Priverno, si trova in Zona residenziale di espansione tipo C - Sottozona C2.

Dalle NTA all'art. 12, si evince che tali zone rappresentano le aree del territorio da destinare alla nuova espansione edilizia. Le destinazioni d'uso da prevedersi possono essere quella residenziale nonché quelle con essa compatibili quali alberghi, case-albergo, residence, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producono rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officina per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato sulla base della Licenza Edilizia N. 3340 rilasciata dal Comune di Priverno l'11/10/1970 e successivamente, per il solo immobile oggetto di esecuzione a piano terra, è stato rilasciato il Permesso a Sanatoria N. 1082 del 12/12/2008.

Sulla particella 96 - particella da cui deriva la particella 1070 - gravava uso civico, successivamente abolito come da certificazione rilasciata dal Comune di Priverno Prot. 19792 del 28 ottobre 2008 nella quale si attesta l'iscrizione a ruolo per il pagamento del canone enfiteutico anno 2008 per l'importo di € 171,00 (ric. n. 22 del 24/10/2008), dovuto a seguito di abolizione dell'uso civico gravante sul terreno privato, distinto in catasto al F. 31- pp. n. 96-100 della superficie complessiva di mq 13.670 (2o progetto Arch. A. Giammarusti- Delib. G.R. Lazio n. 1814/1992).

Come si evince dalla perizia del CTU, gli impianti non sono dotati di conformità.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6o comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove



le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** il bene risulta occupato dalla sig.ra *Omissis*;

**Prezzo base:** € 73.088,03 (Euro settantatremilaottantotto/03),

**Offerta minima:** € 54.816,02 (Euro cinquantaquattromilaottocentosedici,02), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** € 5.481,60 (Euro cinquemilaquattrocentoottantuno/60), pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 2.000,00 (Euro duemila/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.**

## **LOTTO N. 2**

Piena proprietà (1/1)

Laboratorio artigianale sito in Via Stradone delle Grotte n. 1, piano terra, Priverno (LT).

Il laboratorio risulta libero e ha uno stato conservativo discreto, considerato l'attività di un laboratorio dismesso; presenta intonaco distaccato su parte delle pareti del piccolo ufficio/magazzino sul lato Nord (della planimetria catastale) con presenza di infiltrazioni provenienti dalla copertura piana del medesimo; alcuni 67 di 70 distacchi di intonaco presenti sulla muratura esterna lato Est (della planimetria catastale) e intonaco con macchie di muffe e condense su parte delle pareti esterne lato Ovest; all'interno la maggior parte dei locali sono pavimentati in ceramica in discrete condizioni e la cella frigo in battuto di cemento. All'interno della unità immobiliare è presente tutta la parte impiantistica del dismesso laboratorio per produzione di pasta alimentare.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Latina – Catasto dei Fabbricati del Comune di Priverno:

- foglio 3, particella 207, sub. 9, categoria C/3, classe 2, consistenza 191 mq, rendita € 414,30;

## **Situazione urbanistica e catastale:**



Marco Coppacchioli

Dottore Commercialista e Revisore Legale

L'immobile dal punto di vista urbanistico del PRG di Priverno, si trova in Zona E per attività agricole - Sottozona E5 Zona agricola ad elevato frazionamento sottoposta a PUOC. Dalle NTA ricadono in questa zona le aree definite ai sensi dell'art. 56 della L.R. n. 38/99.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile. L'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli rilasciati, richiesti o presentati:

- Concessione edilizia n. 5617 del 30 agosto 1980;
- Istanza di condono edilizio prot. 4810 del 07.04.1986 con un mod. 47/85-R con allegati un mod.47/85-A e un mod.47/85-B2;
- DIA prot. n. 7170 del 18.05.1999 ed integrazione prot. 14102 del 22.09.1999.

Il progetto allegato all'ultimo titolo presentato sarebbe quello della DIA n. 7170 del 18.05.1999 ed integrazione prot. 14102 del 22.09.1999; ancorchè il Comune di Priverno non abbia eccepito nè notificato nulla in contestazione alla DIA menzionata in merito alla mancanza della Concessione a Sanatoria sulla istanza di condono presentata, il che la renderebbe efficace, il CTU ritiene che ai fini della regolarità edilizia occorra partire dalla istanza di condono sopra menzionata; si fa presente altresì che i grafici riferiti alla DIA ed all'istanza di Condono per l'immobile oggetto di esecuzione a piano terra, sono sostanzialmente uguali in termini di superficie e ambienti graficizzati.

Come si evince dalla perizia del CTU, sull'immobile non sussiste corrispondenza catastale; inoltre si rende noto che la proprietà deriva da eredità accettata con beneficio di inventario, ma non avendo gli eredi presentato dichiarazione di successione, il laboratorio catastalmente risulta ancora di proprietà del de cuius sig. *Omissis*.

**Disponibilità del bene:** il bene risulta libero;

**Prezzo base:** € 25.361,44 (Euro venticinquemilatrecentosessantuno/44),

**Offerta minima:** € 19.021,08 (Euro diciannovemilaventuno/08), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** € 1.902,11 (Euro millenovecentodieci/11), pari al 10% del prezzo offerto.





Marco Coppacchioli

Dottore Commercialista e Revisore Legale

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/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.**

\*\*\* \*\*

Si evidenzia che nel caso d'interesse a offrire per più lotti così come formati nel presente avviso di vendita si dovranno presentare più offerte singole, una per ciascun lotto, indicando all'interno di ciascuna il numero del lotto al quale l'offerta si riferisce e i dati catastali degli immobili.

\*\*\* \*\*

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 dei lotti in vendita presente sul portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

6

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 21 APRILE 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.**

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

**In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta**



**elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (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).**

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;



Marco Coppacchioli

Dottore Commercialista e Revisore Legale

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.latina.giustizia.it](http://www.tribunale.latina.giustizia.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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, 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

8





Marco Coppacchioli

Dottore Commercialista e Revisore Legale

- 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*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 294/2020 R.G.E. al seguente IBAN **IT71X0306911884100000010203**, intestato a **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 294/2020 R.G.E., lotto n. 1, versamento cauzione", oppure "Proc. Esecutiva n. 294/2020 R.G.E., lotto n. 2, versamento cauzione", a seconda del lotto per il quale si intende effettuare l'offerta. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai



Marco Coppacchioli

Dottore Commercialista e Revisore Legale

soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

**La gara avrà la durata di 3 (tre) giorni, dal 22/04/2025 al 24/04/2025, e terminerà alle ore 12:00.**

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 ore.**



**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando 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.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc). La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile



Marco Coppacchioli

Dottore Commercialista e Revisore Legale

intestato a “Procedura Esecutiva Immobiliare n. 294/2020 R.G.E., in caso di revoca dell’aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all’Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\* \*\*

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l’aggiudicatario, ai sensi dell’art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell’indicazione del calcolo da parte dell’istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell’aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l’aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell’offerta oppure nel termine di 120 giorni all’esito della gara.

Ove l’aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell’art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l’80% 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 (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (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.

12

\*\*\* \*\*

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

Tutte le attività che a norma dell’art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell’art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell’inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l’apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode, Dr Marco Coppacchioli, CF



Marco Coppacchioli

Dottore Commercialista e Revisore Legale

CPPMRC86B20A341G con studio in Aprilia, Via Piemonte n. 38 (Email m.coppacchioli@gmail.com Tel.: 3284899547).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Zucchetti Software Giuridico srl ai seguenti recapiti:

- telefono: 0444346211
- email: [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30.

**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.

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui portali immobiliari: [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

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

Aprilia, 8 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

*Marco Coppacchioli*