

TRIBUNALE DI LATINA

AVVISO DI VENDITA AI SENSI DEGLI ARTT. 490,570 E 591 BIS CPC

CON MODALITA' ASINCRONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 117/2022

La sottoscritta Dott.ssa Chiara Consoli con studio in Latina, Via della Stazione, 261 tel 0773/633938, PEC: consolichiara.commercialisti@pec.it, in forza di delega conferitale dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art.591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18/11/2025 alle ore 12:00** procederà alla vendita telematica con modalità asincrona tramite il Gestore delle vendite **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL** e la piattaforma **www.fallcoaste.it** dei seguenti immobili suddivisi in **LOTTO 1 meglio descritto in ogni parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare ex art.161 ter disp. Att. C.p.c. e d.M. n.32/2015:**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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**) 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1: Fabbricato rurale ubicato a Sezze (LT) - via Murillo n. snc, piano terra, edificio unico.

Immobile singola abitazione in Via Murillo n. s.n.c., unico piano fuori terra avente caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili. Le finiture ad intonaco civile sono da ripristinare in alcuni punti così come la tinteggiatura, tetto a due falde con coppi in tegole romane e solaio soffitto in camera canne, internamente diviso in ingresso cucina circa 9,00 mq, camera 1 circa 13,00 mq, piccolo disimpegno 3,40 mq, servizio da 4,00 mq e camera 2 avente circa 10,00 mq.

L'intero lotto di interesse consta di terreno avente un'estensione di 1.740 mq.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati Fg 106 part. 11 Cat A/3

Destinazione urbanistica: Da indagini effettuate presso il comune di Sezze ed a seguito di analisi aerofotogrammetriche e colloqui intercorsi con l'ufficio del comune settore urbanistica risulta che l'immobile risulta ricadere in zona E Agricola zone regolate dal titolo IV della legge regionale del 22.12.1999 n.38 come modificata dalla legge regionale del 17.03.2003 n.8 e dalle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G., foglio 106 mappale 11 zona E sottozona E2

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

L'immobile risulta libero.

Per i dettagli si invitano gli interessati a prendere visione della relazione di stima

in atti, pubblicata nel PVP e nei siti internet www.fallcoaste.it; www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.latina.giustizia.it, con particolare attenzione.

Regolamento di condominio: non esistente

Prezzo base di asta: € 30.926,39

Offerta minima: € 23.194,79 pari al 75% del prezzo base

Eventuali rilanci minimi in caso di gara : € 700,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

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

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: www.fallcoaste.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA -INCARICATO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA : il

Professionista Delegato Dott.ssa Chiara Consoli

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Gli interessati all'acquisto, escluso i soggetti cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, ex art.579, ultimo comma , c.p.c., tramite il modello web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.fallcoaste.it.

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le 13:00 del giorno precedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica (nel caso specifico **entro le 13:00 del 17/11/2025** esclusivamente in via telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia : offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, **previa registrazione e munite di allegati richiesti, pena l'inefficacia dell'offerta.**

Le offerte si intendono depositate quando viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificato del Ministero della Giustizia.

L'offerta a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente ovvero sia utilizzando per la sottoscrizione e la trasmissione dell'offerta alternativamente: a) sottoscrivendo la stessa con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente; ovvero, b) mediante trasmissione diretta attraverso casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in tale caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo ricevuta completa di avvenuta consegna ex art.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'art.13 commi 2 e 3 del Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32.

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

In caso di unica offerta inferiore al valore richiamato dall'art. 572 comma 2 c.p.c. si procede ai sensi del comma 3 dell'art. 572 c.p.c.; in caso di plurime offerte ammissibili la gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona.

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta deve contenere:

- 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente ove ricevere le comunicazioni di rito, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se 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 (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 delineate. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione di beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché allegata copia del documento di identità e copia del codice fiscale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerta è formulata da più persone dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato)
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) il prezzo offerto ed il termine per il versamento del saldo prezzo;
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione;

10) la data, l'orario ed il numero del CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico di cui al punto 9. è onere dell'offerente effettuare il bonifico in tempo utile affinché l'accredito risulti visibile in sede di valutazione sull'ammissibilità delle offerte. In caso di mancato riscontro dell'accredito l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

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

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

All'offerta devono essere allegati in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine:

a) la documentazione attestante il versamento dell'importo a titolo di cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (cioè copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui risulti il codice IBAN del conto corrente su cui è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

b) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

c) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; copia del documento di identità del coniuge e copia del codice fiscale in caso di offerta presentata da soggetto coniugato in **regime di comunione dei beni** (è fatta salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento prezzo);

d) se l'offerente è minorenni copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

e) se l'offerente è interdetto o inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di 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;

f) se l'offerente è una società o persona giuridica copia della visura della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi.

ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

g) se l'offerta è formulata da più persone dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ove questa venga trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.

h) la dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima effettuate in separato modulo;

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

L'offerente deve altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva ex art. 585 c.p.c.

L'offerente deve versare anticipatamente a titolo di **cauzione, entro le ore 13,00 del 17/11/2025**, un importo pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato ad ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL al seguente IBAN : **IT71X0306911884100000010203** il suddetto importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art.587 c.p.c.

Il bonifico della cauzione, recante la causale **“ASTA – riferimento pubblicazione PVP numero _____”**, (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), a pena di inefficacia della offerta, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Nel caso in cui nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul c/c intesto alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerente è tenuto al **pagamento del bollo ex lege**, attualmente pari ad euro 16,00 in modalità telematica, salvo che ne sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, mediante il servizio ad hoc “pagamento di bolli digitali”, attraverso carta di credito o bonifico bancario.

In caso di mancata aggiudicazione all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avverrà esclusivamente mediante bonifico sul conto

corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale

www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista

delegato alla vendita nella data ed all'orario di vendita telematica indicata nel presente avviso.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente

attraverso l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali

personali e secondo le 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. In caso di mancata connessione da

parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche previa verifica in ordine

all'ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte valutate regolari consentiranno

automaticamente all'offerente di partecipare alla gara.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista nell'ipotesi di unica offerta

ammissibile, procederà:

- Nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al prezzo d'asta/prezzo di riferimento indicato

nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene

all'offerente;

- Nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo riferimento" indicato nell'avviso di

vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che il

professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova

vendita in ragione dell'esistenza di circostanze concrete.

In caso di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con

la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico

importo) con rilancio minimo non inferiore al 2%.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista

procederà a verificare l'eventuale formulazione dei rilanci ed alle determinazioni sull'offerta

individuando la migliore offerta.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ex artt. 588 e 589

c.p.c. Si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o

superiore a quello base indicato per la vendita.

La gara avrà la durata di 48 (quarantotto) ore con inizio il giorno, dal 18 NOVEMBRE 2025 ore 12.00 e terminerà il giorno 20 NOVEMBRE 2025 alle ore 12:00 termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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.

AGGIUDICAZIONE:

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva di 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 indicato dal professionista delegato oppure mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato al delegato e seguito dal numero della procedura esecutiva **il residuo prezzo** (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza e/o in caso di indicazione di un termine superiore, nel **termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione**. Nello stesso termine sopra indicato, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle **spese per il trasferimento** del bene a suo carico nella **misura forfettaria del 20% del prezzo di aggiudicazione** (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015), salvo successivo conguaglio ove necessario, alternativamente mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato oppure mediante consegna al professionista delegato di assegno

della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

La vendita avverrà 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, 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 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 ovvero anche se occulti 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 verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario. La liberazione dell'immobile è a cura della procedura in persona del custode.

Il tutto come meglio indicato nell'ordinanza di delega a cui si rimanda integralmente.

Il custode giudiziario ai fini delle visite dell'immobile è il professionista delegato Dott.ssa Chiara Consoli, in Latina Via della Stazione 261 (tel. 0773633938).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando FALLCO ASTE

ai seguenti recapiti: 0444346211

mail: aste@fallco.it

sito: www.fallcoaste.it

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 ai sensi dell'art.490 c.p.c secondo le modalità stabilite dal Giudice dell' Esecuzione mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della relazione dell'esperto comprese le fotografie e planimetrie sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della relazione dell'esperto comprese le fotografie e planimetrie sul sito internet www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.latina.giustizia.it,

- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it; Gruppo eBay

- Pubblicazione Virtual tour 360° sul sito internet ww.astegiudiziarie.it

Latina 10/07/2025

Dott.ssa Chiara Consoli

