

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessandra Lulli

PROFESSIONISTA DELEGATO: Dott.ssa Monica Picozza

III AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il professionista delegato Dott.ssa Monica Picozza,

Vista la delega conferitale dal G.E. del Tribunale di Latina Dott.ssa Alessandra Lulli in data 21.05.2024 nella procedura esecutiva immobiliare n. 177/2022 R.G.E.,

Visti gli artt. 490, 570, 591 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **25 Novembre 2025 alle ore 10,30**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, dei seguenti beni immobili, 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 si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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 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, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, per le quali si rimanda alla perizia del CTU depositata agli atti, 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. 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.

L'immobile viene venduto libero 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".

LOTTO 1 – formato da n. 9 BENI

- **Bene N. 1**

Impianto fotovoltaico [P. Nominale 199,75 Kwp] CEU/Sabaudia - Fg. 2 P.lla 520, Cat D/1 Strada Maremmana 85, Piano Terra;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà Superficiaria 1/1 e Proprietà per l'area.

Impianto di produzione di energia elettrica da pannelli fotovoltaici ed opere accessorie e di connessione alla rete elettrica nazionale realizzato internamente ad un appezzamento di terreno di superficie catastale pari a mq. 3'612. Al bene si giunge per mezzo di stradone (interno alle P.lle 148, 492 e 486) il quale ha accesso dalla Strada Maremmana 85, catastalmente Strada Migliara 46 snc. La P.la 520, internamente alla quale è stato realizzato l'impianto fotovoltaico, confina a Nord/Ovest con la P.la 485, a Nord/Est e a Sud/Est con P.la 492, a Sud/Ovest con P.lle 486, 490 e 495, salvo altri.

Il bene, a disposizione degli esecutati ed in buone condizioni d'uso, è provvisto di Autorizzazione Unica rilasciata dalla Provincia di Latina, Settore Ecologia e Ambiente, Prot. n. 20019 del 19 Marzo 2012.

- **Bene N. 2**

Terreno con superficie Ha 01:52:52; NCT/Sabaudia - Fg. 2 P.la 485, Seminativo/04 Strada Maremmana 85. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà Superficiaria 1/1 e Proprietà per l'area.

Appezzamento di terreno di forma pseudo rettangolare, al quale si giunge per mezzo di stradone (interno alle P.lle 148, 492 e 486) con accesso dalla Strada Maremmana 85, confinante a Nord/Ovest con Controfosso Sisto, a Nord/Est con P.lle 180, 514 e 447, a Sud/Est con P.la 492, 520, 490 e 486, a Sud/Ovest con P.la 72, salvo altri. Il terreno, in buone condizioni, risulta a disposizione degli esecutati.

- **Bene N. 3**

Terreno con superficie Ha 00:00:50; NCT/Sabaudia - Fg. 2 P.la 490, Seminativo/04 Strada Maremmana 85; L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per 1000/1000.

Appezzamento di terreno di superficie catastale pari a mq. 50, limitrofo all'impianto fotovoltaico.

Al bene si giunge per mezzo di stradone (interno alle P.lle 148, 492 e 486) il quale ha accesso dalla Strada Maremmana 85. Confina a Nord/Ovest con P.la 485, a Nord/Est e a Sud/Est con P.la 520, a Sud/Ovest con P.la 486, salvo altri. Il terreno, in buone condizioni, risulta a disposizione degli esecutati.

- **Bene N. 4**

Terreno con superficie Ha 00:13:20; NCT/Sabaudia - Fg. 2 P.la 486, Seminativo/04 Strada Maremmana 85. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per 1000/1000.

Appezzamento di terreno formato da una striscia stretta e lunga al quale si giunge per mezzo di stradone (interno alle P.lle 148 e 492) con accesso dalla Strada Maremmana 85. Confina a Nord/Ovest con P.la 485, a Nord/Est P.lle 490, 520 e 492, a Sud/Est con distacco Migliara 46, a Sud/Ovest con P.la 72, salvo altri. Il terreno, in buone condizioni, risulta a disposizione degli esecutati.

- **Bene N. 5**

Terreno con superficie Ha 01:54:16; NCT/Sabaudia - Fg. 2 P.la 492, Seminativo/04 Strada Maremmana 85. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per 1000/1000.

Appezzamento di terreno al quale si giunge per mezzo di stradone (interno alla P.la 148) con accesso dalla Strada Maremmana 85, confinante a Nord/Ovest con P.lle 485 e 520, a Nord/Est con P.lle 447, 470 e 148, a Sud/Est con P.la 148 e Strada Migliara 46, a Sud/Ovest con P.la 486, oltre a contenere al suo interno le P.lle 477 e 478, salvo altri. Il terreno, in buone condizioni, è a disposizione degli esecutati.

- **Bene N. 6**

Terreno con superficie Ha 00:39:17; NCT/Sabaudia - Fg. 2 P.la 477, Vigneto/03 Strada Maremmana 85.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per 1000/1000.

Appezamento di terreno di forma rettangolare al quale si giunge per mezzo di stradone (interno alle P.lle 148 e 492) con accesso dalla Strada Maremmana 85, confinante in ogni suo riferimento cardinale con la P.lla 492, oltre a contenere al suo interno il corpo di fabbrica P.la 478, salvo altri. Il terreno, in buone condizioni, risulta a disposizione degli esecutati.

- **Bene N. 7**

Terreno con superficie Ha 00:66:53; NCT/Sabaudia - Fg. 2 P.la 470, Seminativo/04 Strada Maremmana 85. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per 1000/1000.

Appezamento di terreno al quale si giunge per mezzo di stradone (interno alle P.lle 148 e 492) con accesso dalla Strada Maremmana 85, confinante a Nord/Ovest con P.lle 447 e 466, a Nord/Est con P.la 204, a Sud/Est con P.lle 509, 508, 507 e 148, a Sud/Ovest con P.lle 148 e 492, salvo altri. Il terreno, in buone condizioni, è a disposizione degli esecutati.

- **Bene N. 8**

Cabina Enel [Terreno mq. 25] CEU/Sabaudia - Fg. 2 P.la 455, Cat. D/1 Strada Maremmana 85, Piano Terra. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per l'area.

Appezamento di terreno di superficie catastale pari a mq. 25 al quale si giunge direttamente dalla Strada Maremmana 85 e sul quale è stata realizzata una cabina elettrica. La P.la 455 confina a Sud/Ovest, a Nord/Ovest e Nord/Est con la P.la 148, a Sud/Est con Strada Migliara 46, salvo altri.

- **Bene N. 9**

Fabbricato produzione di pellet CEU/Sabaudia - Fg. 2 P.la 148/5 + 478/1 Cat. D/7 Strada Maremmana 85, Piano Terra e Primo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per 1/1.

Il bene utilizzato per la produzione di pellet è nel suo insieme composto da più unità immobiliari - tra loro direttamente correlate alle quali si giunge direttamente dalla Strada Maremmana 85 - di seguito descritte. Capannone adibito principalmente alla lavorazione ed al deposito di pellet, composto da un piano terra di superficie coperta pari a mq. 450,00 ed un piano soppalcato di superficie coperta pari a mq. 148,00 circa. Tettoia a sbalzo di superficie pari a mq. 320,00 con sottostante corpo di fabbrica di superficie coperta pari a mq. 9,50 circa. Tettoia filtro con annesso locale tecnico, posti sul lato retrostante il capannone, per complessiva superficie pari a mq. 92,00 circa. Tettoia adibita a zona di transito per carico/scarico merci, stoccaggio prodotto, rimessa attrezzi e macchine di lavoro agricolo, per complessiva superficie coperta pari a mq. 883,00 circa. Ulteriore area tettoiata con annessa cella frigorifera e locale tecnico, di superficie complessiva pari a mq. 560,00 circa, posti in continuità del capannone e della tettoia appena descritta, lungo il confine Nord/Est con le P.lle 22, 507 e 470. Sulle falde di copertura del capannone e della tettoia di maggior consistenza risulta realizzato un impianto fotovoltaico. Locale per il controllo pesa prodotti, composto da due vani adibiti alla gestione amministrativa ed un bagno, oltre ad un locale spogliatoio comprensivo di doccia e wc con autonomo accesso da retrostante tettoia. Il locale sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 57,00 circa, oltre all'area tettoiata di superficie totale pari a mq. 66,00 circa. L'apparecchio pesatore posto nelle immediate vicinanze, a livello stradale realizzato con struttura metallica, sviluppa una superficie di mq. 27,00 circa. Esternamente si considera un'ampia area pertinenziale, perlopiù asfaltata, utilizzata in parte come parcheggio ed in parte come area di manovra degli automezzi di supporto alle attività correlate alla proprietà in testa agli esecutati. Fa parte inoltre di questo bene anche un altro corpo di fabbrica, presente internamente al terreno P.la 477, composto da un ampio locale di superficie coperta pari a mq. 102,00 circa e tettoie per una superficie pari a mq. 133,50 circa. Nel suo insieme quanto descritto si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. La P.la 148 confina a Nord/Ovest con le P.lle 492 e 470, a Nord/Est con le P.lle 470, 507 e 22, a Sud/Est con distacco dalla Strada Migliara 46, a Sud/Ovest con P.la 492, salvo altri. La P.la 478, nel confinare in ogni suo riferimento cardinale con la P.la 477, presenta sul lato Sud/Est distacco dalla Strada Migliara 46.

Il bene risulta oggetto di Contratto di locazione ad uso commerciale in favore di società estranea alla procedura esecutiva, opponibile alla procedura, con prima scadenza al 05.12.2027.

La consistenza rilevata e descritta trova solo in parte riferimento urbanistico nei titoli resi disponibili all'Esperto presso l'archivio tecnico del Comune di Sabaudia. Le eventuali azioni di allineamento urbanistico saranno possibili, nel rispetto dei termini di legge, conformemente alle indicazioni che potrà fornire nel momento specifico il Comune di Sabaudia.

Certificazione energetica – Per l'unità immobiliare di cui al Foglio 2 P.lla 148/5, l'esecutato ha fornito Attestato di Prestazione Energetica redatta il 06/12/2021 con scadenza 06/12/2031, Classe G (Ep 290.11 KW/mq anno).

Con riferimento alla regolarità urbanistico-edilizia, si fa espresso riferimento alla perizia di stima redatta dall'Arch. Antonio Donati in data 15.12.2023 e depositata agli atti.

Disponibilità dei beni: *il bene n. 9 risulta occupato da terzi con contratto di locazione ad uso commerciale con prima scadenza 05.12.2027.*

Prezzo base: € 438.750,00 (Euro quattrocentotrentottomilasettecentocinquanta/00)

Offerta minima: € 329.062,50 (Euro trecentoventinovemilasessantadue/50), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: 9.000,00 (Euro novemila/00)

LOTTO 2

- **Bene N. 10**

Terreno superficie Ha 00:37:00; NCT/Sezze - Fg. 145 P.lla 185, Semin. Irrig/03 Località Giarriccia.

L'immobile viene posto in vendita per Proprietà per 1000/1000

Appezzamento di terreno di forma rettangolare con coltura seminativa irrigua al quale si ha accesso per mezzo di stradoni di campagna sia dalla Strada Carta Moneta che dalla Via Migliara 46 sx.

Confina a Nord/Ovest con la P.lla 184, a Nord/Est con la P.lla 157, a Sud/Est con P.lla 186, salvo altri e più precisi confini.

Il terreno, in buone condizioni, è a disposizione degli esecutati.

Si fa espresso riferimento alla perizia di stima redatta dall'Arch. Antonio Donati in data 15.12.2023 e depositata agli atti.

Disponibilità dei beni: libero.

Prezzo base: € 5.204,00 (Euro cinquemiladuecentoquattro/00),

Offerta minima: € 3.903,00 (Euro tremilanovecentotre/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: 105,00 (Euro centocinque/00)

LOTTO 3

- **Bene N. 11**

Villino unifamiliare CEU/Sezze - Fg. 33 P.lla 60 - A/7 07 - Vani 8 Via Piemonte 3, Piano Seminterrato e Terra.

L'immobile viene posto in vendita per il Diritto di Usufrutto per 1/1

Unità immobiliare di tipo residenziale, con accesso dalla Via Piemonte n. 3, formato da un piano rialzato, un piano seminterrato, adiacente tettoia ed area di corte esclusiva, per complessivi n. 8 vani catastali.

Il piano rialzato è adibito ad abitazione con ingresso/soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e disimpegni, oltre ad un'ampia veranda, due balconi ed un vano scala di collegamento con il piano seminterrato.

La superficie calpestabile sviluppata dal piano rialzato è pari a mq. 124,00 circa, mentre quella lorda rilevata è pari a mq. 148,40.

Inoltre, la veranda sviluppa una superficie pari a mq. 31,00 circa e i due balconi una superficie pari a mq. 14,00 circa.

Il piano seminterrato ha di fatto esclusivo accesso da una rampa carrabile ed è composto da un vano garage/deposito e un ripostiglio per complessiva superficie lorda pari a mq. 68,00 circa, oltre ad un rustico rifinito ad abitazione ove si distingue un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno e due camere per superficie lorda di mq. 95,00 circa; la porta di comunicazione con il vano scala di collegamento al piano superiore risulta tramezzata.

Esternamente è presente un piccolo locale caldaia, ed in adiacenza al fabbricato, nei pressi del confine con la limitrofa P.lla 311, è presente una tettoia in legno di superficie rilevata pari a mq. 23,00 circa.

L'area di corte, in gran parte giardinata e provvista di recinzione con cancello pedonale e cancello carrabile, sviluppa una superficie pari a mq. 800 circa.

La P.lla 60 confina a Nord/Ovest con la P.lla 1047, a Nord/Est con la P.lla 229, a Sud/Est con la P.lla 311, a Sud/Ovest con distacco dalla Via Piemonte, salvo altri e più precisi confini.

L'immobile, abitazione principale dall'usufruttuario e dal suo nucleo familiare, nel suo insieme si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

La consistenza rilevata e descritta trova solo in parte riferimento urbanistico nei titoli resi disponibili all'Esperto presso l'archivio tecnico del Comune di Sezze; la circostanza richiede il ripristino dello stato dei luoghi.

Certificazione energetica – L'esecutato ha fornito Attestato di Prestazione Energetica redatta il 06/07/2016 con scadenza il 31/12/2026, Classe E (Ep 128.4510 KW/mq anno).

Con riferimento alla regolarità urbanistico-edilizia, si fa espresso riferimento alla perizia di stima redatta dall'Arch. Antonio Donati in data 15.12.2023 e depositata agli atti.

Disponibilità dei beni: occupato.

Prezzo base: € 87.187,50 (Euro ottantasettemilacentottantasette/50),

Offerta minima: € 65.390,00 (Euro sessantacinquemilatrecentonovanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: 1.800,00 (Euro milleottocento/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.

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

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 procuratore legale anche 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.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".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 13,00 del 24.11.2025 (giorno antecedente a quello della data fissata per la vendita), inviandole con i relativi allegati 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.

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 alleggi copia, anche per immagine, della procura, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata 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 quest'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'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'articolo 13 commi 2 e 3 del decreto del Ministero di Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

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 e domicilio del soggetto offerente;

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, 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 assegnate, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

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 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 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;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura (delegato alle operazioni di vendita);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), 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") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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);
- copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, in caso di acquisto dell'altro coniuge a titolo personale;
- 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 del provvedimento di 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;
- 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*.
- ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica

4. MODALITA' 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 Srl al seguente IBAN IT71X0306911884100000010203**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 177/2022 R.G.E. Tribunale di Latina, Lotto N. , 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 dl 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.

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 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, fermo restando che il mancato pagamento del versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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

5. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

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

6. SVOLGIMENTO DELLA 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.

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 immediatamente dopo l'apertura delle offerte telematiche e la deliberazione del professionista 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 48 (quarantotto) ore, dal 25.11.2025 al 27.11.2025.

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 consentire 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 (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.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo – oltre accessori se dovuti - e delle spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo congruaggio se necessario, entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale), alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva.

Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 c.c., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo del 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 Decreto legislativo 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 120 giorni dall'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, all'obbligazione del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine stabilito, l'aggiudicazione sarà revocata e tutte le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo, al fine, ricavato dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'incanto precedente, 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.

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

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 Giudiziario e Delegato alla vendita Dott.ssa Monica Picozza, con studio in Priverno (LT), Via Fontana Vecchia n. 11 (Email monicapicozza@gmail.com Tel. 335.7432118).

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:

- numero: 0444 346211
- email: aste@fallco.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, nell'ordinanza di vendita, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

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

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione dell'esperto comprese fotografie e planimetrie sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione dell'esperto comprese fotografie e planimetrie sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito internet www.fallcoaste.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – Gruppo eBay;
- pubblicazione di virtual tour 360° degli immobili pignorati sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

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

Priverno, 05.09.2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Monica Picozza