

TRIBUNALE DI LATINA

2° AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ DI GARA ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare N. 186/2023 R.G.E.

L'Avvocato Maria Serena Marchi, con studio in Latina (LT), in Viale Le Corbusier 137, in forza dell'ordinanza di delega conferitale dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Elena Saviano del giorno 14/05/2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 186/2023 R.G.E.;
visti gli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno 21 APRILE 2026 alle ore 15:00** procederà alla vendita telematica con modalità di gara asincrona **tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, a firma dell'esperto Ing. Andrea Calcagnini, che deve essere integralmente consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per ogni altro aspetto inerente l'immobile oggetto del presente avviso di vendita ed anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene. **Le offerte dovranno pervenire entro le ore 15:00 del giorno 20 APRILE 2026, con le modalità infra specificate.**

**INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE POSTO IN VENDITA E DELLA RELATIVA
"BASE DI OFFERTA"**

LOTTO UNICO

(comprensivo del Bene N°1 e del Bene N°2)

- **Prezzo base: € 317.592,00** (euro trecentodiciasettemilacinquecentonovantadue/00)
- **Offerta minima d'acquisto: € 238.194,00** (euro duecentotrentottomilacentonovantaquattro/00)
- **Rilancio minimo in caso di gara: € 6.500,00** (euro seimilacinquecento/00)
- **Caucione: 10% del prezzo offerto**

BENE N°1

DESCRIZIONE. Villino unifamiliare ubicato a Latina (LT) Zona Q5 in via Stradella 137, identificato al catasto Fabbricati del Comune di Latina al **Fg. 199, Part. 919, Categoria A7**, classe 3, Cons. 7,5 vani, superficie catastale 246 mq, Rendita € 794,05, costituito da n.3 elevazioni fuori terra, un piano seminterrato e giardino.

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di piena Proprietà 1/1.**

CONFINI. L'unità immobiliare confina a Nord-est con altra U.I.U.; a Sud-est con altra U.I.U.; a Sud ovest con altra U.I.U.; a Nord-ovest con via Stradella; a Sud-ovest con via Stradella.

NORMATIVA URBANISTICA. Nella relazione di stima si riporta testualmente quanto segue:

"L'edificio in base al PRG ricade in zona Q5 - Espansione Nascosa, (Art. 6, Art. 2A_Q4Q5). In base

al PTPR 2021 - Regione Lazio gli immobili ricadono nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani, Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano. Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici”.

REGOLARITA' EDILIZIA: Nella relazione di stima si riporta testualmente quanto segue:
“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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 179 rilasciata dal Comune di Latina il 7/06/1991 e successive concessioni di variante n. 460 del 19/12/1991 e n. 238 del 22/10/1992.

Non si ravvisano ulteriori pratiche edilizie che legittimano lo stato attuale dell'immobile, accertato durante il sopralluogo.

Lo stato attuale dell'immobile non è conforme alla planimetria catastale per interventi rappresentati da:

- *Corte esterna: si rilevano diverse tettoie realizzate con struttura in legno e manto di copertura in tegole, e, a ridosso nel muro confinante con l'altra unità immobiliare, è presente un manufatto, in muratura, di circa 7 mq.*

- *Piano seminterrato: il vano occupato dalla camera da letto, dal bagno e dal locale tecnico risulta avere destinazione d'uso garage, (schema allegato 6).*

- *Piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni oltre che due ampliamenti (trasformazione del terrazzo coperto in camera e ampliamento di vano con demolizione della muratura di tamponamento esistente e realizzazione di nuova muratura di tamponamento), (schema allegato 6.*

- *Piano primo: diversa distribuzione degli spazi interni oltre che un ampliamento (trasformazione del terrazzo coperto in camera e bagno), (schema allegato 6).*

- *Piano secondo: diversa destinazione d'uso del vano indicato come locale idrico oltre che un ampliamento (trasformazione di porzione del terrazzo in bagno), (schema allegato 6).*

Questi abusi non sono sanabili, pertanto l'unica attività possibile è la restituzione in pristino dello stato dei luoghi legittimo attraverso la demolizione dei volumi in eccesso al piano terra, delle tettoie e del manufatto esterno in muratura; la demolizione dei volumi al primo piano e al secondo piano con il ripristino dei terrazzi; la demolizione dei tramezzi al piano interrato con il ripristino del garage e del relativo accesso dalla rampa.

E' possibile, invece, regolarizzare urbanisticamente la diversa distribuzione interna laddove essa non ha generato aumento di volumetrie. Vedi schemi allegato 6”.

PRECISAZIONI:

1. L'immobile è occupato dal soggetto esecutato e dal suo nucleo familiare.

2. L'immobile Bene n° 1 risulta di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù dei seguenti titoli:

- Per la quota di 1/2 di Piena Proprietà: per atto di donazione accettata per notar Riccardelli Nicola del 07/12/2005, rep. 7021/3744, trascritto presso la Conservatoria di Latina il 14/12/2005 ai nn.41185/20201.

A margine della suindicata nota di donazione risulta annotamento di inefficacia totale emesso dal Tribunale di Latina il 28/05/2010, rep. 1458, annotato presso la Conservatoria di Latina l'11/02/2021 ai nn.3123/406.

Precisamente alla sezione D della presente nota, viene riportato che il Tribunale di Latina con sentenza ha dichiarato inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c., nei confronti creditore, l'atto di donazione ai rogiti del notaio Nicola Riccardelli da Latina in data 07/12/2005, Rep. 7021, trascritto il 14/12/2005 ai NN.41185/20201;

- per la quota di 1/2 di Piena Proprietà: atto di compravendita Notaio Nicola Riccardelli del 06/08/2001, Rep. 404 trascritto presso la Conservatoria di Latina il 09/08/2001 ai nn. 17898/12573.

3. FORMALITA' CHE NON SARANNO CANCELLATE QUANTO AL BENE N.1

A. Annotazione a trascrizione di inefficacia totale annotata presso la Conservatoria di Latina l'11/02/2021 ai nn. 3123/406. (Annotazione sopra citata).

B. Trascrizione del 25/07/2006 Reg. Gen. N. 25936, Reg. Part. N. 15020 Domanda giudiziale del 07/07/2006 Rep. n. 17719 Pubblico Ufficiale Tribunale di Latina – Dichiarazione di inefficacia atti.

4. Come riportato dall'esperto, non è stato effettuato l'aggiornamento catastale, presso l'Agenzia del Territorio di Latina, degli intestatari a seguito della suddetta dichiarazione di inefficacia.

5. Come ancora precisato dall'esperto nella relazione di stima: *"non sussiste corrispondenza catastale. La Planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione interna, per aumento di volumetrie, a seguito di ampliamento e per diversa destinazione d'uso dei vani al seminterrato e al secondo piano, come rappresentato in allegato 6"*

- 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.

BENE N° 2

DESCRIZIONE. - Ente comune ubicato a Latina (LT) - via Stradella 139-167.

Strada comune di accesso in via A. Stradella, identificata presso il Catasto Terreni di Latina al

Fg. 199, Part. 914, Qualità Seminativo.

L'immobile viene posto in vendita per la **quota di 1/6 del diritto di Piena Proprietà.**

CONFINI. Strada comune confinante a Nord-Est con AA.UU.II. particelle 912, 915, 916, 917, 918,

919; a Sud-Ovest con AA.UU.II particelle 442,824,613.

PRECISAZIONI:

1. Come riportato dall'esperto: *"rispetto gli atti trascritti di cui alla certificazione notarile e alle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina non vi è corrispondenza tra l'avente titolo e gli attuali intestati catastali"*.

2. Non sussiste corrispondenza catastale

3. L'esperto segnala inoltre che, presso l'Agenzia del Territorio di Latina, la particella 914, che individua la stradella di accesso alle unità immobiliari afferenti, è attualmente intestata a soggetto differente rispetto a quanto riportato negli atti di trasferimento delle unità immobiliari per i quali la suddetta particella risulta di proprietà del soggetto esecutato.

4. *"La qualità "seminativo" è stata data a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/07/2024 Pratica n.LT0047225 in atti dal 08/07/2024 con la seguente annotazione: variazione su istanza d'ufficio del 05/07/2024 acquisita agli atti al prot. n. lt0046801 del 2024 ricarico al catasto terreni per attività d'ufficio di allineamento catasto terreni - catasto fabbricati. Dal 161/03/1992 all'8/07/2024 risulta con qualità di Ente Urbano coerentemente con la sua reale categoria d'uso. Occorre pertanto effettuare l'aggiornamento catastale per l'allineamento dei dati di intestazione e categoria"*.

5. Trattasi di strada privata di accesso alle altre unità immobiliari afferenti alla lottizzazione.

6. **Il Bene N.2** risulta di proprietà del soggetto esecutato per la quota di 1/6 di piena proprietà in virtù dei seguenti titoli:

A) Per la quota di 1/12 di Piena Proprietà: atto di donazione accettata per notar RICCARDELLI NICOLA del 07/12/2005, rep. 7021/3744, trascritto presso la Conservatoria di Latina il 14/12/2005 ai nn.41185/20201; a margine della suindicata nota di donazione risulta annotamento di inefficacia totale emesso dal Tribunale di LATINA il 28/05/2010, rep. 1458, annotato presso la Conservatoria di Latina l'11/02/2021 ai nn.3123/406. Precisamente alla sezione D della presente nota, viene riportato che il Tribunale di Latina con sentenza ha dichiarato inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c., nei confronti del creditore, l'atto di donazione ai rogiti del notaio Nicola Riccardelli da Latina in data 07/12/2005, Rep. 7021, trascritto il 14/12/2005 ai NN. 41185/20201.

B) Per la quota di 1/12 di Piena Proprietà: atto di compravendita per notar Riccardelli Nicola del 06/08/2001, rep. 404, trascritto presso la Conservatoria di Latina il 09/08/2001 ai nn.17898/12573.

7. FORMALITA' CHE NON SARANNO CANCELLATE QUANTO AL BENE N.2

A. Annotazione a trascrizione di inefficacia totale annotata presso la Conservatoria di Latina l'11/02/2021 ai nn. 3123/406. (Annotazione sopra citata).

B. Trascrizione del 25/07/2006 Reg. Gen. N. 25936, Reg. Part. N. 15020 Domanda giudiziale del 07/07/2006 Rep. n. 17719 Pubblico Ufficiale Tribunale di Latina – Dichiarazione di inefficacia atti.

DISCIPLINA DELLE OFFERTE

Referente della procedura e delegato alle operazioni di vendita: Avv. Maria Serena Marchi

Gestore della vendita telematica: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA

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 irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica. Le offerte sono presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c., devono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26/02/2015 n.32, vanno trasmesse secondo quanto previsto 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"*. 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 dal portale del gestore della vendita.

Le offerte irrevocabili di acquisto ed i relativi allegati dovranno pervenire dagli offerenti, con le modalità di sotto indicate, **entro le ore 15:00 del giorno lunedì 20 APRILE 2026.**

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (nome - cognome - data e luogo di nascita - residenza), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto (per il quale l'offerta è proposta);
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione con la relativa ricevuta di bonifico;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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 alla regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

- a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato (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 (salvo 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 di 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 al soggetto che effettua l'offerta;
- g) se il soggetto offerente è un soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano.

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

- a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata (firma digitale) ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente purché si allegghi copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dall'offerente al presentatore; ovvero b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in 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 avere 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 e i relativi allegati dovranno essere inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it".

L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'**imposta di bollo** dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) collegandosi 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.

-CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, un somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul **conto corrente** dedicato al versamento delle cauzioni:

c/c bancario presso Banca Sella S.p.A.

intestato a: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440

causale: "Trib. LT Proc. Es. Imm.re n. 186/2023 R.G.E. Lotto Unico comprensivo del Bene N.1 e del Bene N.2, versamento cauzione".

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente innanzi indicato 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 il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente suindicato, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.** L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile.

In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572 comma 2 cod. proc. civ., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni ivi indicate. In caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti, ai sensi del primo comma dell'art. 573 cod. proc. civ., la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 **nel lasso temporale di quarantotto (48) ore.** A seguito dell'aggiudicazione il professionista provvederà a trasferire dal conto cauzioni al conto corrente ordinario la cauzione dell'aggiudicatario ed alla restituzione delle cauzioni agli altri offerenti non aggiudicatari (al netto degli eventuali oneri bancari), con disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

- SI PRECISA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione

del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Quanto alla liberazione del bene, laddove l'immobile sia abitato dal debitore esecutato l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. non potrà essere emesso prima della sottoscrizione del decreto di trasferimento, salve le ipotesi contemplate nella predetta norma (qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti; quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare; quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico o quando l'immobile non è abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare).

Il delegato, al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento comunicherà se l'immobile sia abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare.

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.

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

OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.astetelematiche.it**

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato, costituito referente della procedura, solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica indicati nel presente avviso. Il professionista delegato provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cod. proc. civ., degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32/2015 e delle prescrizioni contenute nella ordinanza di vendita.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il Professionista, nell'ipotesi di un'unica offerta giudicata ammissibile, procederà:

1) nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;

2) nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato 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 specifiche e concrete e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ.; nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili, il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara telematica tra gli offerenti.

La gara si svolgerà con le modalità della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26/02/2015 n. 32 e con rilancio minimo innanzi indicato; all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione individuando la migliore 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 cod. proc. civ., nel qual caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

La gara tra più offerenti avrà inizio subito dopo la delibazione del professionista sulla validità delle offerte. La gara si svolge esclusivamente con la modalità asincrona e di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26/02/2015 n. 32, ossia mediante rilanci compiuti sull'offerta più alta nell'ambito del lasso temporale indicato dal professionista nell'avviso di vendita. La gara ha luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci, a tal fine i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ed il gestore della vendita telematica comunicherà ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o con SMS. Qualora vengano effettuate offerte nei quindici minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 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 entro un massimo in ogni caso di ventiquattro prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore.

La gara avrà la durata di 48 ore, dal giorno 21 APRILE 2026 ore 15:00 al 23 APRILE 2026 ore 15:00 e terminerà quindi il giorno 23 APRILE 2026 alle ore 15:00, salvo eventuali prolungamenti.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato - pertanto alle **ore 15:00 del 24 APRILE 2026**.

- VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine ovvero sia indicato un termine superiore, entro quello di centoventi (120) giorni dalla intervenuta aggiudicazione, tale termine è perentorio e non è pertanto prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione. Nello stesso termine innanzi indicato, l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario.

Inoltre, ai sensi dell'art. 585 comma 5 c.p.c., l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 D. Lgs. 22.11.2007 n. 231.

Il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione e delle suindicate spese per il trasferimento del bene, potrà avvenire alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo professionista e seguito dal numero della procedura esecutiva. 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.

Laddove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero dell'art. 38 del d.lgs. 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante creditore, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 385/93, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi (120) giorni dalla intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, o parte di esso, detratta una cauzione pari al dieci per cento (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. Ai fini del versamento diretto, il creditore fondiario comunicherà al delegato, a mezzo posta elettronica certificata, le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di

anticipazione entro e non oltre dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene che il delegato avrà cura di effettuare senza ritardo. Quest'ultimo notizierà altresì senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto dovuto alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva. Il creditore fondiario sarà, quindi, considerato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto in suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

In caso di inadempimento, anche solo parziale, all'obbligazione di pagamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e inoltre, se il prezzo che se ne ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cod. Proc. civ..

Il delegato notizierà tempestivamente il Giudice dell'esecuzione dell'eventuale inadempimento e, a seguito della comunicazione del provvedimento di decadenza, provvederà autonomamente alla ripetizione dell'esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo.

La richiesta di visita dei beni 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. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ai seguenti recapiti:

- Assistenza clienti: telefono 0586/20141, dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00.
- mail: assistenza@astetelematiche.it
- sito: www.astegiudiziarie.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la conoscenza e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella consulenza estimativa redatta dall'Ing. Andrea Calcagnini, ed in tutti i relativi allegati.
- la conoscenza e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso,

nell'ordinanza di vendita e 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 prestazione energetica.

- PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le seguenti modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione:

- 1) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- 2) pubblicazione dell'avviso di vendita, 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.astegiudiziarie.it;
- 3) pubblicazione dell'annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, -Gruppo eBay- almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. secondo le modalità indicate nella ordinanza di vendita;
- 4) pubblicazione di Virtual tour 360° dell'immobile oggetto della presente vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- 5) pubblicazione dell'avviso di vendita, 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 S.r.l.

Maggiori informazioni presso il Custode e Professionista Delegato Avv. Maria Serena Marchi, con studio in Latina (LT), viale Le Corbusier 137 (mail:serena.m@libero.it, p.e.c.:avvmariaserenamarchi@puntopec.it, cellulare 328/9141533).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nella ordinanza di vendita e nel regolamento di partecipazione, si applicano le vigenti norme di legge.

Latina, 19 febbraio 2026

Il Professionista Delegato
Avvocato Maria Serena Marchi