

TRIBUNALE DI LATINA
ESECUCIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA ALESSANDRA LULLI – R.G.E. 187/2022

AVVISO DI VENDITA

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Dott.ssa Elisabetta Massone, con studio in Latina, Via Andrea Doria, n. 55 in forza di delega conferita in data 23/10/2024 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c., nel procedimento esecutivo R.G.E. n. **187/2022**, visti gli artt. 490, 570, 591 *bis* c.p.c.

AVVISA

che il giorno **25/11/2025 alle ore 12:00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.fallcoaste.it dei beni immobili di seguito indicati e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, alle condizioni e modalità *infra* indicate:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8. (ex Via Valle di Scalve) composto da due piani fuori terra e censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio **139** particella **1038** subalterno **2** categoria A/7, Via Valle di Scalve snc piano T- 1, cl. 1, vani 8,5, superficie catastale mq. 261, rendita catastale euro 790,18. Il piano terra risulta rifinito in ogni sua parte, ma completamente abbandonato. Il piano primo risulta in "stato rustico" precisamente con scala in calcestruzzo armato, solaio di calpestio, interno pareti esterne e tramezzature interne oltre ad intradosso solaio in copertura in "stato rustico" ovvero mancante di intonaci, finiture, porte e finestre. In virtù dello stato conservativo dell'immobile e in considerazione del fatto che il piano primo è completamente lasciato a rustico dove risultano mancanti tutti gli impianti, le finestre e le finiture di ogni genere, risulta impossibile redigere l'APE (Attestato di Prestazione Energetica).

Garage di pertinenza annesso al villino, ubicato ad Aprilia (LT) - Via Val Pesarina n. 8. (ex Via Valle di Scalve) composto da un piano fuori terra e censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio **139** particella **1038** subalterno **3** categoria C/6, Via Valle di Scalve snc piano T, cl. 4, mq. 26 rendita catastale euro 62,49. Gli immobili insistono su un lotto di terreno di mq. 1.230.

Riferimenti Urbanistici: Gli immobili risultano regolari 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 non risulta agibile. A seguito di richiesta formale di "accesso agli atti" presentata a mezzo pec al Comune di Aprilia in data 08.05.2024 protocollo n. 50407 del 09/05/2024 e successiva integrazione presentata a mezzo pec al medesimo Comune in data 20.05.2024 protocollo n. 55643 del 23.05.2024 è stata visionata tutta la documentazione relativa agli estremi catastali ed intestatari immobile attuali e precedente ed è risultato che il solo titolo abilitativo presente risulta essere la "concessione in sanatoria n. 159/2001" richiesta e concessa ai proprietari originari **** Omissis **** e **** Omissis ****. Il tutto come meglio descritto e riportato nella perizia dell'Ingegnere Alessandro Pacilli ed alla quale si rinvia per la consultazione.

Valore di asta: € 174.825,00 (euro centosettantaquattroottocentoventicinque/00)

Offerta minima: € 131.120,00 (euro centotrentunocentoventi/00)

Eventuale rilancio minimo in caso di gara: € 3.500,00 (tremilacinquecento/00)

Presentazione offerte: entro il giorno 24/11/2025 alle ore 12:00.

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

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi entro le ore 12:00 del 24/11/2025 mediante bonifico da eseguirsi sul conto corrente bancario intestato a ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL al seguente IBAN IT71X0306911884100000010203 con causale "Proc Es. n. 187/2022 R.G.E. versamento cauzione".

Saldo prezzo: in caso di aggiudicazione il saldo prezzo (al netto della cauzione) dovrà essere pagato entro la data indicata nell'offerta o in mancanza e/o se superiore perentoriamente entro e non oltre centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico sul c/c bancario presso BLU BANCA SPA intestato a: Trib. LT Esec. Imm. R.G.E. 187/2022 — IBAN IT86H0344114701CC0221001120 — o, alternativamente, mediante consegna al delegato di **un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso delegato, dott.ssa Elisabetta Massone, con indicazione del numero della procedura esecutiva - RGE 187/2022** —

*** **

DISCIPLINA DELLE OFFERTE

- La vendita si svolge con modalità interamente informatiche, per cui gli interessati all'acquisto dovranno formulare le proprie offerte unicamente in via telematica. Gli offerenti dovranno

presentare le loro domande a norma degli artt. 571 e 579 c.p.c., personalmente o a mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare, compilando il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente anche sul portale del gestore della vendita telematica “Zucchetti Software Giuridico spa”: www.fallcoaste.it.

All’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche” è consultabile il “*manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica*” –

- Non possono presentare offerte il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto espresso divieto dalla legge -
- **Le offerte di acquisto e i relativi allegati dovranno essere depositati entro le ore 12:00 del giorno 24 novembre 2025, esclusivamente mediante invio telematico all’indirizzo di posta elettronica certificata (pec) del Ministero della Giustizia “offertapvp.dgsia@giustiziacert.it”.** Le suddette offerte devono avere il contenuto di cui all’art. 12 del Decreto del Ministero della Giustizia del 26.02.2015 n. 32 e devono essere trasmesse secondo quanto disposto dall’art. 13 di quest’ultimo decreto e si intendono depositate, per come recita il successivo art. 14 e salvo il disposto dell’art. 15 per il caso di malfunzionamenti “.....*nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia*”.

- L’offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- a) i dati identificativi dell’offerente (cognome e nome, luogo e data di nascita e residenza) con espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente /delegato della procedura – dott.ssa Elisabetta Massone -;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita (25/11/2025 ore 12:00);
- h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore all’offerta minima e il termine per il relativo pagamento;
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;
- 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 dal presente regolamento.

Nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non gli sia stato attribuito il codice fiscale, per codice fiscale si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

- **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 copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) copia dell'attestazione di pagamento della cauzione avvenuto tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui risulta il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c) copia della richiesta di agevolazioni fiscali, se necessarie e salvo la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- d) 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);
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- f) 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);
- g) 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, titolare della casella di posta elettronica certificata;
- h) l'offerente, in caso di aggiudicazione definitiva, dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di un mutuo.

- **L'offerta deve essere firmata e trasmessa alternativamente:**

- o sottoscrivendola 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

- trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in questo ultimo caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005 n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13 commi 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario, entro le ore 12:00 del 24/11/2025. Il versamento dovrà essere effettuato sul c/c intestato a Zucchetti Software Giuridico srl al seguente IBAN IT71X0306911884100000010203 con causale: Proc. Es. Imm. 187/2022 R.G.E. - versamento cauzione-**”.

E' onere esclusivo dell'offerente eseguire il bonifico della cauzione sul conto corrente sopra 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 e di delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente indicato, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

La suddetta cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari), al termine delle operazioni di vendita, sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione nel termine di tre (3) giorni lavorativi.

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 al portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Le istruzioni sono indicate nel “manuale utente per la presentazione delle offerte telematiche”.

OPERAZIONI DI VENDITA IN MODALITA' ASINCRONA

- Nel giorno e nell'ora fissata per la vendita telematica (25/11/2025 H. 12.00), il professionista delegato – referente della procedura - provvederà ad aprire le buste contenenti le offerte e a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle stesse in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cod. proc. civ., degli artt. 12 ss. del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e delle prescrizioni contenute nell'ordinanza di vendita.
- **L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara** sarà effettuato tramite il portale www.fallcoaste.it.
- Gli offerenti parteciperanno all'udienza di vendita telematica esclusivamente tramite l'area riservata sul portale del gestore della vendita telematica, 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.
- All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., procederà
 - **nell'ipotesi di un'unica offerta giudicata ammissibile:**
 1. nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima e all'aggiudicazione del bene all'offerente;
 2. nel caso in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita in una misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente, salvo che ritenga vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete da evidenziare nel verbale di vendita o, salvo non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Al verificarsi di una di queste due ipotesi, il professionista, nella prima ipotesi emetterà un nuovo avviso di vendita mentre, nella seconda, procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione con tutti gli adempimenti conseguenti.
 - **nell'ipotesi in cui vi siano più offerte giudicate ammissibili**, alla gara telematica tra gli offerenti che verrà immediatamente avviata. La gara si svolgerà esclusivamente con modalità di vendita asincrona ai sensi dell'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 mediante plurimi rilanci che saranno effettuati sull'offerta più alta (o anche di identico importo) nell'arco temporale pari alla durata della gara (48 ore).

Il rilancio minimo non potrà essere inferiore al 2% del valore di asta stabilito da questo delegato in € 3.500,00.

A tal fine i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare le offerte in aumento, esclusivamente *online*, tramite l'area riservata sul portale del gestore della vendita telematica **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SPA** che **comunicherà ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o con SMS.**

Qualora vengano effettuate offerte nei 15 minuti che precedono la scadenza del lasso temporale sotto indicato a disposizione della vendita (48 ore), la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e, così di seguito, fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento e comunque solo per un massimo di 24 prolungamenti, quindi per un totale di sei ore (27/11/2025 ore 18.00).

La gara avrà la durata di due giorni, pari a quarantotto (48) ore. Avrà inizio il 25/11/2025 ore 12:00 terminerà il 27/11/2025 alle ore 12:00 salvo gli eventuali prolungamenti.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta:

1. nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta e all'aggiudicazione del bene all'offerente;
2. nel caso in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore a $\frac{1}{4}$, il professionista delegato procederà all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente, salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Nel qual caso si procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione con gli adempimenti conseguenziali.

La determinazione finale sulle offerte sarà effettuata nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine della gara sopra indicato e, pertanto, il **28/11/2025**. In tale giorno, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal sottoscritto professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

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

- In caso di aggiudicazione, il saldo prezzo e le spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione e fatti salvi successivi eventuali conguagli, dovranno essere versate alternativamente, o

- o mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato nel presente avviso presso **BLU BANCA SPA e intestato alla procedura: Es. Imm.re 187/2022 – dott.ssa Elisabetta Massone – Tribunale di Latina – IBAN IT86H0344114701CC0221001120**

- o mediante consegna di **assegno circolare non trasferibile intestato al delegato con indicazione del numero della procedura esecutiva - RGE 187/2022 –**

nel termine indicato nell'offerta ovvero, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato o sia indicato un termine superiore, entro e non oltre **centoventi (120) giorni** dalla aggiudicazione. Tale termine è perentorio e non è suscettibile di dilazione e/o rateizzazione neppure dal Giudice dell'Esecuzione.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico.

Le somme così versate saranno imputate, ai sensi dell'art.1993 c.c., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

- Ove l'immobile aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del r.d. 16.7.1905 n. 646 ovvero dall'art. 38 del d. lgs 10.9.1993 n. 385, il versamento del saldo prezzo, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante e detratta la cauzione, dovrà essere versato direttamente alla Banca mutuante che il delegato avrà cura di indicare all'aggiudicatario. Questi trasmetterà al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

- In caso di inadempimento, anche solo parziale all'obbligazione di pagamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nei termini sopra indicati, il Giudice con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario che perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e disporrà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito

alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello del precedente incanto revocato, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza tra i due prezzi, ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c..

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 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.

- Gli immobili vengono venduti liberi 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. In questo caso così come se occupato da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario e a spese della procedura.

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

*** **

Ai sensi dell'articolo 560 c.p.c. la richiesta di visita deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche.

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 dalla Professionista delegata presso il suo studio sito in Latina, Via Andrea Doria n. 55 (tel. 0773.663350).

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 lettura dell'ordinanza alla quale, pertanto, in ogni caso si rinvia;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Il presente avviso verrà pubblicato oltre che sul Portale delle vendite Pubbliche (pvp) anche sul sito www.astegiudiziarie.it; Rete Aste Real Estate; Casa.it Idealista.it; Bakeca.it (Gruppo eBay); www.fallcoaste.it; www.tribunale-latina.giustizia.it.

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

Latina, 10/07/2025

Il Professionista Delegato
dott.ssa Elisabetta Massone