

VINCENZO COLUCCIO  
AVVOCATO  
Via Don Minzoni 33 – 04100 Latina (LT)  
Tel.: 0773.486467; Fax: 0773/486467  
pec: avvvincenzocoluccio@puntopec.it  
e-mail: colucciovincenzo@tiscali.it

TRIBUNALE DI LATINA  
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE  
VENDITA ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICHE

Nell'espropriazione immobiliare n. 190/2022 (a cui veniva riunita la n. 164/2023 R.G.E.), promossa da Torre S.G.R. S.p.a., subentrata a BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di gestione del Risparmio p.a.;

L'Avv. Vincenzo Coluccio, delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Latina con provvedimenti del 09/10/2024, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati, visti gli artt. 569 e 576 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24 marzo 2026, alle ore 15,00 (quindici) e seg.**, presso il suo studio in Pontinia (LT), Via Dante Alighieri n. 16, procederà alla **vendita senza incanto telematica con modalità asincrona, tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**, del seguente immobile, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero Della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32:

**LOTTO UNICO:**

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cori (LT) - Contrada Quartacciolo snc, piano S1 - T - 1**  
Trattasi di un fabbricato sito nel Comune di Cori (LT), località Contrada Quarticciolo, censito al Foglio 16, Part.848, sub 3 graff. sub 4, destinazione d'uso abitazione. Villetta dislocata su tre livelli, piano seminterrato, piano terra rialzato, piano primo, con annessa corte e giardino di esclusiva pertinenza delimitata da recinzione, con ingresso principale su strada attraverso cancello. Il Piano seminterrato è composto da cantina, locale caldaia, ripostiglio e un wc, con accessi esterni. Il deposito presenta un collegamento verticale, che attraverso scala interna permette di raggiungere il piano terra rialzato. Il Piano Terra rialzato è composto da ingresso, corridoio, soggiorno con affaccio su veranda e terrazzi, due bagni con finestra, cucina e quattro camere. Il piano Primo è composto da due camere, con collegamento verticale attraverso scale a chiocciola.

**Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 16, Part. 848, Sub. 3, Categoria A8, Graffato 4.**

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di destinazione urbanistica Reg. prot. n. 16773 del 19/10/2023 e acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa) che rappresenta graficamente la consistenza e individuazione dell'immobile al foglio 16 particella 848, si evince che la destinazione urbanistica è "Zona E" Agricola di P.R.G. con le seguenti N.T.A.: nelle zone agricole si applicano le procedure previste dalla L.R. 38/1999 e della successiva L.R. 8/2003. Ulteriori prescrizioni e vincoli dei terreni: L'intero terreno è sottoposto al vincolo sismico ex D.M. 1 Aprile 1983 a norma della Legge 02/02/1974 n.64; L'intero foglio 16 è sottoposto al diritto di uso civico di pascolo, di legnatico al secco e di semina con corrispondenza del quarto a favore degli abitanti della frazione di Giulianello di Cori; quindi, area tutelata per legge ai sensi dell'art. 146 comma 1 lettera h del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii. ricordando inoltre che pur in caso di liquidazione dell'uso civico il terreno mantiene comunque il vincolo Paesaggistico ai sensi della L. 168/17 art. 3 comma 6; La

particella 848/parte, è sottoposta al vincolo art. 134 comma 1 lett. b e art. 142 comma 1 lett. g art. 39 N.T.A. del D.Lgs 42/04 "Protezione Aree Boscate"; La particella 848/parte, è sottoposta al vincolo art. 134 comma 1 lett. b e art. 142 comma 1 lett. c del D.Lgs. 42/04 - art. 36 N.T.A. "Protezione dei fiumi, torrenti corsi d'acqua". Si precisa che: la liquidazione dell'uso civico risulta evasa con la Determinazione n.G01237 del 17/02/2016, ma comunque mantiene il Vincolo Paesaggistico ai sensi della L.168/17 art. 3 comma 6; il pozzo d'acqua non è stato denunciato agli uffici territoriali competenti della Provincia di Latina;

**- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo snc, piano Terra**

Ente Urbano identificato alla Foglio 16, Particella 848 sub 4, corte e giardino con la presenza di alberi, di pertinenza esclusiva, di consistenza di circa 6720 mq, situato nel Comune di Cori (LT) – Contrada Quarticciolo.

**Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 848, Sub. 4, Qualità Ente Urbano, Graffato 3**

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di destinazione urbanistica Reg. prot. n. 16773 del 19/10/2023 e acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa) che rappresenta graficamente la consistenza e individuazione dell'immobile al foglio 16 particella 848, si evince che la destinazione urbanistica è " Zona E" Agricola di P.R.G. con le seguenti N.T.A.: nelle zone agricole si applicano le procedure previste dalla L.R. 38/1999 e della successiva L.R. 8/2003. Ulteriori prescrizioni e vincoli dei terreni: l'intero terreno è sottoposto al vincolo sismico ex D.M. 1 Aprile 1983 a norma della Legge 02/02/1974 n.64; l'intero foglio 16 è sottoposto al diritto di uso civico di pascolo, di legnatico al secco e di semina con corrispondenza del quarto a favore degli abitanti della frazione di Giulianello di Cori; quindi, area tutelata per legge ai sensi dell'art. 146 comma I lettera h del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii. ricordando inoltre che pur in caso di liquidazione dell'uso civico il terreno mantiene comunque il vincolo Paesaggistico ai sensi della L. 168/17 art. 3 comma 6; - La particella 848/parte, è sottoposta al vincolo art. 134 comma 1 lett. b e art. 142 comma 1 lett. g art. 39 N.T.A. del D.Lgs 42/04 "Protezione Aree Boscate"; - La particella 848/parte, è sottoposta al vincolo art. 134 comma 1 lett. b e art. 142 comma 1 lett. c del D.Lgs. 42/04 - art. 36 N.T.A. "Protezione dei fiumi, torrenti corsi d'acqua". Si conclude, che la liquidazione dell'uso civico risulta evasa con la Determinazione n.G01237 del 17/02/2016, ma comunque mantiene il Vincolo Paesaggistico ai sensi della L.168/17 art. 3 comma 6.

**- Bene N° 3 - Bosco ceduo ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo snc, piano Terra**

Terreno con destinazione d'uso bosco ceduo identificato alla Foglio 16, Particella 850, di consistenza di circa 6910 mq, situato nel Comune di Cori (LT) - Contrada Quarticciolo.

**Identificato al catasto Terreni - Foglio 16, Part. 850, Qualità Bosco ceduo.**

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di destinazione urbanistica Reg. prot. n. 13105 del 01/08/2024 e acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa) che rappresenta graficamente la consistenza e individuazione dell'unità immobiliare al foglio 16 particella 850, Bosco Ceduo, si evince che la destinazione urbanistica è " Zona E" Agricola di P.R.G. con le seguenti N.T.A.: nelle zone agricole si applicano le procedure previste dalla L.R. 38/1999 e della successiva L.R. 8/2003. Ulteriori prescrizioni e vincoli dei terreni: l'intero terreno è sottoposto al vincolo sismico ex D.M. 1 Aprile 1983 a norma della Legge 02/02/1974 n.64; l'intero foglio 16 è sottoposto al diritto di uso civico di pascolo, di legnatico al secco e di semina con corrispondenza del quarto a favore degli abitanti della frazione di Giulianello di Cori; quindi, area tutelata per legge ai sensi dell'art. 146 comma I lettera h del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii. ricordando inoltre che pur in caso di liquidazione dell'uso civico il terreno mantiene comunque il vincolo Paesaggistico ai sensi della L. 168/17 art.3 comma 6; la particella 850, è sottoposta al vincolo art. 134 comma 1 lett. b e art. 142 comma 1 lett. g art. 39 N.T.A. del D.Lgs. 42/04 "Protezione Aree Boscate"; - La particella 848/parte, è sottoposta al vincolo art. 134 comma 1 lett. b e art. 142 comma 1 lett. c del D.Lgs. 42/04 - art. 36 N.T.A. "Protezione dei fiumi, torrenti corsi d'acqua". Si conclude, che la

liquidazione dell'uso civico risulta evasa con la Determinazione n.G01237 del 17/02/2016, ma comunque mantiene il Vincolo Paesaggistico ai sensi della L.168/17 art. 3 comma 6.

**- Bene N° 4 - Bosco ceduo ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo snc, piano Terra**

Terreno con destinazione d'uso bosco ceduo identificato alla Foglio 16, Particella 1213, di consistenza di circa 3490 mq, situato nel Comune di Cori (LT)- Contrada Quarticciolo.

**Identificato al catasto Terreni - Foglio 16, Part. 1213, Qualità Bosco ceduo**

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di destinazione urbanistica Reg. prot. n. 13105 del 01/08/2024 e acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa) che rappresenta graficamente la consistenza e individuazione dell'unità immobiliare al foglio 16 particella 1213, Bosco Ceduo, si evince che la destinazione urbanistica è " Zona E" Agricola di P.R.G. con le seguenti N.T.A.: nelle zone agricole si applicano le procedure previste dalla L.R. 38/1999 e della successiva L.R. 8/2003. Ulteriori prescrizioni e vincoli dei terreni: l'intero terreno è sottoposto al vincolo sismico ex D.M. 1 Aprile 1983 a norma della Legge 02/02/1974 n.64; - L'intero foglio 16 è sottoposto al diritto di uso civico di pascolo, di legnatico al secco e di semina con corrispondenza del quarto a favore degli abitanti della frazione di Giulianello di Cori; quindi, area tutelata per legge ai sensi dell'art. 146 comma I lettera h del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii. ricordando inoltre che pur in caso di liquidazione dell'uso civico il terreno mantiene comunque il vincolo Paesaggistico ai sensi della L. 168/17 art.3 comma 6; la particella 1213, è sottoposta al vincolo art. 134 comma 1 lett. b e art. 142 comma I lett. g art. 39 N.T.A. del D.Lgs. 42/04 "Protezione Aree Boscate"; - La particella 1213, è sottoposta al vincolo art. 134 comma 1 lett. b e art. 142 comma I lett. c del D.Lgs. 42/04 - art. 36 N.T.A. "Protezione dei fiumi, torrenti corsi d'acqua". Si conclude, che la liquidazione dell'uso civico risulta evasa con la Determinazione n.G01237 del 17/02/2016, ma comunque mantiene il Vincolo Paesaggistico ai sensi della L.168/17 art. 3 comma 6.

**Disponibilità del bene: libero.**

**Prezzo base: € 101.629,69**

**Offerta minima: € 76.222,27 (pari al 75% del prezzo base)**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: € 2.500,00**

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.

Il bene di cui sopra è, comunque, meglio descritto nella relazione di stima a firma del perito, Geom. Alessandro Valenza, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la regolarità urbanistica e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che vengono posti all'incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Al riguardo, si precisa che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate nei paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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 del bene.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura.

#### 1.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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 – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita sul portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 15,00 del giorno antecedente a quello della data fissata per la vendita, inviandole, con i relativi allegati, esclusivamente all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Per partecipare ad una vendita telematica, è necessario registrarsi al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) ed iscriversi alla vendita di interesse così da ottenere il codice di partecipazione univoco.

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

- a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, ed inviandola, con i documenti allegati, a mezzo di una casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015, anche non intestata all'offerente;
- b) trasmettendola, con i documenti allegati, 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 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero Della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

## 2.

### CONTENUTO DELL'OFFERTA

#### **L'offerta è irrevocabile e deve contenere:**

- a) i dati identificativi dell'offerente (il cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); Qualora 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 alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
  - 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 della procedura / delegato alle operazioni di vendita;
  - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h) il prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso di vendita nonché il termine per pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà, comunque, essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
  - 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 (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) 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;
- Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti nel modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

## 3.

### DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

**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) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);

- c) se l'offerente è coniugato in comunione legale di 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 saldo prezzo); 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;
- d) se l'offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia 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 dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta;
- g) in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione alla vendita;
- h) trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della comunità Europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

#### 4.

##### MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 190/2022 sul seguente c/c bancario, intestato a **Zucchetti Software Giuridico – IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

**Il bonifico dovrà avere la seguente causale: "Proc. Esecutiva n. 190/2022 R.G.E. Tribunale di Latina, lotto unico, versamento cauzione".**

**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 del 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, altresì, procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) 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).

In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari, se dovuti) 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 dall'interessato 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.

**OPERAZIONI DI 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 sottoscritto professionista delegato, costituito referente della procedura, solo nella data e nell'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**.

Il professionista 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 decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e delle prescrizioni contenute nella presente ordinanza.

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

- a) 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;
- b) 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 (da indicarsi espressamente nel verbale) 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte giudicate ammissibili** 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) e con rilancio minimo indicato dal professionista in misura non inferiore al 2% (due per cento) del prezzo base indicato in ordinanza; A tal fine, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online 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.

La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo l'apertura delle offerte telematiche e la deliberazione del professionista sulla validità 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 ore, dal 24/03/2026 al 26/03/2026 e terminerà quindi alle ore 15,00 del 26/03/2026, salvo eventuali prolungamenti.**

Qualora vengano effettuate offerte nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 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 entro un massimo in ogni caso di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 (sei) ore.

**La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato,** previa redazione di apposito verbale. L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

Nel caso in cui non vi siano 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 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.

A seguito dell'aggiudicazione il professionista provvederà alla restituzione delle cauzioni agli altri offerenti con disposizione di bonifico, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, sul conto corrente utilizzato per il pagamento della cauzione.

#### **7.**

#### **TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto al versamento del saldo prezzo (oltre accessori, se dovuti, detratto, comunque, l'importo già versato a titolo di cauzione) e delle spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nel 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio, nel 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 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura 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 con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato seguito dal numero della procedura (Avv. Vincenzo Coluccio n. 190/2022 R.G.E.).

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 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 d.Lgs. 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 centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10% (dieci per cento), 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. Il professionista delegato avviserà, pertanto, l'aggiudicatario specificandone anche

l'importo. A tal fine, il fondiario comunicherà all'ausiliario 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 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 a suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

In caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Inoltre, se il prezzo che si 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..

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Vincenzo Coluccio n. 190/2022 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

#### **SI RENDE NOTO**

a) 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;

b) la pubblicità sarà effettuata, a norma dell'art. 490 c.p.c., secondo le modalità stabilite dal G.E.:

1. pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione dell'esperto, almeno 60 (sessanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia "[www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)";

2. pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, sul sito "[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)". La Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale "[www.tribunale.latina.giustizia.it](http://www.tribunale.latina.giustizia.it)";

3. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it-Gruppo eBay, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine di presentazione delle offerte;

4. pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet "[www.astegiudiziarie.it](http://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 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito "[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)" in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl;

6. l'avviso è, altresì, comunicato almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c. ed al debitore.

c) tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. sono eseguite dal Professionista delegato nel suo studio.

d) la relazione è consultabile sui siti internet "[www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)", "[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)" e "[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)".

e) ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita del 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.

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

- recapiti assistenza: 0444346211;

- e-mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it).

- sito: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

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

**Per ogni ulteriore informazione, per le modalità di presentazione delle offerte e per le visite sull'immobile si può, altresì, contattare il custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Vincenzo Coluccio, con studio in Latina, Via Don Minzoni n. 33 (Tel.: 0773.486467; fax: 0773.486467; Mob.: 3394755613; pec: [avvvincenzocoluccio@puntopec.it](mailto:avvvincenzocoluccio@puntopec.it); e-mail: [colucciovincenzo@tiscali.it](mailto:colucciovincenzo@tiscali.it)).**

Latina, 12 gennaio 2026

Il Professionista delegato  
Avv. Vincenzo Coluccio