TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

(data vendita: 28 ottobre 2025, dalle ore 17.00)

(Esecuzione immobiliare n. 200/2023, G.E. dott. ssa Elena Saviano)

Il delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., avvocato Claudio Rotunno, in forza dell'ordinanza pronunciata in data 18 giugno 2025 dal Giudice dell'Esecuzione, il quale ha ritenuto di disporre la vendita dei beni pignorati *ex* articoli 490, 570 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il 28 ottobre 2025, alle 17:00, procederà alla vendita telematica con modalità asincrona tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. e D.M. n. 32/2015, alle condizioni e modalità riportate in calce, dei seguenti beni immobili ai prezzi base di seguito indicati:

LOTTO Unico;

Villa di mq 132 mq sita in Latina, Strada del Bottero n. 235, Contrada Macchia Grande di Borgo Sabotino, all'interno del Consorzio "Lido di Foce Verde" e precisamente:

- fabbricato ad uso abitazione sviluppantesi sul solo piano terra, della consistenza catastale di 8 vani, con annesso locale deposito e annessa area di pertinenza esclusiva di circa 600 metri quadrati;

locale garage posto al piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati 33;

censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Latina (LT) al foglio 47, particella 431:

- Subalterno 4, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 8 vani, rendita € 272,69, Strada del Bottero n. 235, piano T (l'appartamento e l'annesso locale deposito);
- Subalterno 5, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 33 mq., rendita € 34,09, Strada del Bottero n. 235, piano T (il locale garage);
- Subalterno 6, Strada del Bottero n. 235, piano T, bene comune non censibile, senza rendita (l'area di pertinenza esclusiva);

al prezzo base di € 170.748,00;

con offerta minima ammissibile di € 128.061,00;

e rilancio minimo, in caso di gara, di € 3.415,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma in questo ultimo caso solo per persona da nominare, *ex* articolo 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.fallcoaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le **ore 13.00** del giorno non festivo precedente la vendita indicata (sabato escluso), esclusivamente in via telematica, **inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it***, previa registrazione; le offerte sono presentante ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, vanno 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando, per la sottoscrizione e la trasmissione dell'offerta, un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati ed invio a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente.

In alternativa, è possibile la trasmissione diretta dell'offerta e degli allegati attraverso casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente, con la precisazione che, in tale caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata deve attestare nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13 commi 2 e 3, del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

1) **L'offerta di acquisto è irrevocabile, e deve contenere**:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'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 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; 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

2) All'offerta devono essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, e privi di elementi attivi: a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento); b) 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); c) 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; d) 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); e) 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.

3) Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente: a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente ovvero b) 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.

4) L'offerta ed i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5) 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).

6) 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 delibazione 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.

7) 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, c.p.c., 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 c.p.c., la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015 n. 32 nel lasso temporale di quarantotto ore.

8) **L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, un importo pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico** sul conto corrente intestato a Zucchetti Software Giuridico srl, con IBAN: IT71X0306911884100000010203. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

9) **Il bonifico**, recante la causale "*esecuzione immobiliare Tr. Latina n. 200/2023, versamento cauzione*", **dovrà essere effettuato in maniera tale che l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta. In mancanza, l'offerta sarà considerata inammissibile. Altresì, la ricevuta del bonifico effettuato per la cauzione dovrà essere allegata tra i documenti dell'offerta telematica.**

10) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avverrà esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

11) **L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.fallcoaste.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto professionista delegato alla vendita solo nella data ed all'orario di vendita telematica indicata nel presente avviso.

12) La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente attraverso l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e secondo le istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

13) La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche, previa verifica in ordine all'ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte valutate regolari consentiranno automaticamente all'offerente di partecipare alla gara.

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

- nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;
- nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze concrete e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c.

15) In caso di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo) con il rilancio minimo previsto e senza possibilità di inserire importi con decimali; la gara quindi avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

16) 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 sulle offerte, individuandone la migliore.

17) Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

18) La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la delibazione del professionista sulla validità delle offerte. La gara si svolge esclusivamente con le modalità asincrone di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32. La gara ha luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci. 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. Qualora vengano effettuate offerte nei quindici minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

19) La gara avrà la durata di **48 ore**, salvo eventuali prolungamenti.

20) La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. 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.

21) Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ex articoli 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

22) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente/libretto bancario della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza e/o in caso di indicazione di un termine superiore, nel termine perentorio di **120 giorni** dall'aggiudicazione. Nello stesso termine sopra indicato, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese per il trasferimento del bene poste a suo carico (imposte di registro, ipotecarie e catastali), nella misura del **20%** del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio, ove necessario, alternativamente mediante bonifico bancario sul conto corrente/libretto bancario indicato dal professionista delegato oppure mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato al delegato e seguito dal numero della procedura esecutiva.

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

Ove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del T.U. n. 646/1905, richiamato dal DPR n.7/1976, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà **versare direttamente all'Istituto mutuante creditore, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo**, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in mancanza o se superiore, entro 120 giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, previa indicazione dell'importo da parte del professionista delegato, 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 all'ausiliario, a mezzo posta elettronica certificata, le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene che il delegato avrà effettuato senza ritardo. Il professionista delegato notizierà senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Qualora la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine di dieci giorni indicato, l'aggiudicatario sarà legittimato a versare quanto dovuto alternativamente a mezzo bonifico bancario sul libretto bancario/conto corrente indicato dal delegato (per la cui tempestività si terrà conto della data dell'ordinativo di bonifico), ovvero mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato al delegato e seguito dal numero della procedura esecutiva. Il creditore fondiario sarà 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.

Ai sensi dell'articolo 587 c.p.c., qualora il saldo prezzo e/o le spese di trasferimento del bene non vengano depositate dall'aggiudicatario nel termine stabilito sopra indicato, il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa; disposta nuova vendita, se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

23) 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.

24) 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.

25) 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.

26) 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 manutenuto 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.

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

28) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, somme che, in ogni caso, saranno imputate, ai sensi dell'articolo 1993 c.c., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

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

30) Si avverte che sui siti internet pvp.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it e fallcoaste.it è pubblicata la relazione di stima.

31) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita sopra detta.

Latina, 22 luglio 2025

Avvocato Claudio Rotunno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009