



TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. n. 238/2018

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto avvocato **Dario Maciariello**, vista la legge 6 agosto 2015 n. 132 e s.m.i., vista la delega conferita dal G.E. dott.ssa Elena Saviano del Tribunale di Latina, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c ed a norma dell'art. 490 c.p.c.



AVVISA



che il giorno **10.03.2026**, ore 15:30, procederà alla vendita telematica asincrona, tramite il portale www.fallcoaste.it ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e dell'art. 24 D.M. n.32/2015, dei seguenti beni immobili siti in Comune di Aprilia (LT), loc. "Pantanelle", Via Goffredo Mameli n.33, e precisamente:

LOTTO UNICO

- Piena proprietà di una villetta con circostante corte di pertinenza esclusiva e antistante portico di circa mq.11, realizzata su un lotto di circa mq.836, costituita da un'abitazione residenziale di tipo economico dislocata su un unico piano fuori terra ed un seminterrato accessibile sia da rampa esterna che da scala interna. Il piano terra è composto da ingresso, quattro camere da letto, un disimpegno e un bagno per una superficie utile totale interna di mq. 77,00 circa, con altezza interna ml. 2,80. L'interrato è composto da ampia sala hobby, cucina e un bagno per una superficie utile totale di mq. 80,00 circa con altezza interna ml. 2,25. Sul lato del lotto prospiciente Via G. Mameli sono presenti locali deposito per una superficie di mq. 24,00 ed una altezza di ml. 2,00.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati di Aprilia al Fg. 147, Part. 137, Sub. 1, Categoria A3, Graffato con il sub 2.

La lottizzazione è priva di servizi primari (acquedotto, fognatura e pubblica illuminazione).

L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio ed è provvisto di concessione edilizia in sanatoria n. 314/2003 del 25.11.2003.

Tuttavia sussistono difformità rispetto alla predetta concessione edilizia in sanatoria che consistono:

- al piano rialzato (terra) diversa distribuzione degli spazi interni con chiusura del portico antistante e realizzazione di scala interna per il collegamento con il piano seminterrato;
- al piano seminterrato diversa distribuzione degli spazi interni con cambio di destinazione d'uso in quanto la superficie non residenziale della cantina e del garage, concessione dal condono, è stata mutata in residenziale realizzando una cucina, un bagno e un salone.

Poiché non è possibile sanare tali abusi edilizi, ai sensi dell'art. 40 della L.47/85 e s.m.i., necessita il ripristino dei luoghi come da planimetria allegata alla perizia di stima.

Poiché oltre al ripristino dei luoghi consistenti nella demolizione delle parti abusive e non sanabili (chiusura portico e locali magazzini lungo il confine), risulta una diversa distribuzione interna ed una diversificazione dei prospetti (apertura finestra e chiusura accesso garage da bascula a portafinestra), per cui necessita una SCIA a Sanatoria prima di procedere alla sistemazione della corrispondenza catastale dell'immobile rispetto allo stato di fatto esistente. Per una più accurata descrizione degli immobili si fa rinvio alla consulenza estimativa.

PREZZO BASE: €. 89.150,63 (ottantanove milacentocinquanta/63);

OFFERTA MINIMA: €. 66.862,97 (sessantaseimilaottocentosessantadue/97) pari al 75% del prezzo base.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: €. 1.800,00 (milleottocento/00);

CAUZIONE: importo pari al 10% del prezzo offerto.

**

CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA

Il conto della procedura è il seguente: conto corrente bancario intestato a Zucchetti Software Giuridico Srl, codice IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203.

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, gli interessati all'acquisto sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica.

Le offerte di acquisto devono essere presentate 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 e vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art. 13 di quest'ultimo decreto; esse 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”*.

Nel dettaglio, ai sensi della citata normativa, l'offerta può essere compilata tramite il modulo web 'Offerta Telematica' fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita 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, che potrà essere inferiore fino al 25% rispetto al prezzo base, ed il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione);
- 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.

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-2 code dell'International Organization for Standardization.

Nell'offerta dovrà essere contenuta l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Le offerte ed i relativi allegati, con le modalità indicate, vanno inviati esclusivamente, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it.



Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L'OFFERTA DI ACQUISTO deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

ALLEGATI ALL'OFFERTA

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

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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;
- se il soggetto offerente è una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

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

- a) Sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola con i documenti allegati a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente; ovvero
- 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto della procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “**Proc. Esecutiva n. 238/2018 R.G.E. Tribunale di Latina versamento cauzione**”, dovrà essere effettuato sul conto corrente indicato nell’avviso di vendita in modo tale che l’accredito delle somme risulti visibile al momento delle determinazioni 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.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che ne sia esentato per legge. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta (salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo).

L’offerta presentata dall’interessato è irrevocabile.

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 eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sitowww.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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 nell’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 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 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 delibrazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell’ipotesi di presentazione di **più offerte 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), in conformità di quanto previsto dall’art.24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n.32.

La gara tra più offerenti avrà inizio immediatamente dopo l'apertura delle offerte telematiche e la delibazione 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 almeno 48 (quarantotto) ore dalla delibazione del professionista sulla validità di tutte le offerte ricevute, e terminerà il giorno 12.3.2026 alle ore 16:30.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per 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 del prolungamento ma solo per un massimo di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 (sei) ore.

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.

AGGIUDICAZIONE

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista delegato nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, alle ore 16:30, con redazione di apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, alternativamente a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura. 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 del mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646, ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993 n. 385, il professionista delegato avviserà altresì l'aggiudicatario che il versamento del prezzo o di parte di esso dovrà avvenire, nei termini sopra indicati, mediante bonifico direttamente a favore del creditore, specificandone anche l'importo. A tal fine, 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 dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene, che il delegato avrà cura di effettuare senza ritardo. Il professionista delegato notizierà altresì senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al creditore 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 del 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 all'obbligazione di pagamento del saldo 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.

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 c.p.c..

VARIE

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.

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.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

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

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il compendio pignorato tramite richiesta di prenotazione visita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal G.E.:

1) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

- 2) pubblicazione, 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; la società Aste Giudiziarie In linea spa garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale 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, Kijiji.it – Gruppo eBay – almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte; sarà cura della società Aste Giudiziarie In linea spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- 4) Pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it (solo per gli immobili abitativi diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruder);
- 5) pubblicazione, 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 srl;
- 6) comunicazione di copia dell'avviso di vendita almeno trenta giorni prima della vendita al creditore precedente, ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 cod. proc. civ. ed al debitore

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge e le norme contenute nell'ordinanza di vendita.

Il Delegato alle vendite

Avv. Dario Maciariello

