



TRIBUNALE DI LATINA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DR.SSA ALESSANDRA LULLI
R.G.E. 259/2019

AVVISO DI VENDITA
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
I° ESPERIMENTO

La sottoscritta Dr.ssa Giuliana Pisa con studio in Latina, Via Cesare Battisti nr. 18, in forza di delega conferita in data 12 febbraio 2026 dal Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Latina, Dr.ssa Alessandra Lulli ex art. 591 bis c.p.c., nel procedimento esecutivo R.G.E. n. **259/2019**

AVVISA CHE

il giorno **13 ottobre 2026** alle ore **10.00** presso il proprio studio, procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, ed alle condizioni e modalità indicate infra:

Lotto 1 Diritto di piena proprietà

Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Dormigliosa

Identificato al catasto Catasto Terreni attualmente distinte con le particelle nr. **Fg. 19, Part. 171**, Qualità FU D ACCERT - **Fg. 19, Part. 173**, Qualità Seminativo - **Fg. 19, Part. 175**, Qualità Seminativo, avente una superficie catastale pari a mq. 46.560,00

Il fondo risulta confinare a sud/est con Via Dormigliosa, a sud con la particella n. 201 del foglio n. 50, ad ovest con il torrente Teppia, a nord/est con le particelle n. 169 e 170 del foglio n. 19; lo stesso fondo risulta confinare con le particelle n. 157, 174, 176 del foglio n. 19, di proprietà dell'Esecutata, stralciate dalla procedura.

Attualmente l'accesso alla porzione del fondo in argomento, essendo contiguo e non delimitato rispetto alla porzione stralciata dal procedimento, avviene direttamente transitando su

quest'ultima, attraverso ingressi da Via Dormigliosa. Necessiterà, pertanto, realizzare nuovo ingresso dalla medesima Via Dormigliosa per autonomo accesso.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di fondo agricolo, la cui edificazione è normata, oltre che da quanto prescritto dalle norme di P.R.G., dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e s.m.i. Si rileva, peraltro, che la porzione del fondo oggetto di

procedura, congiuntamente ad altra porzione stralciata dalla medesima, sono state già interessate da attività edificatoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di porzione di fondo agricolo, la quale, congiuntamente ad altra porzione stralciata dalla procedura, è stata già interessata da attività edificatoria, anche in violazione delle normative edilizie.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale e con le modalità di cui all'ordinanza di delega.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Dovendosi dotare di accesso autonomo, non si prevede promiscuità con residuale porzione stralciata dalla procedura.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il terreno risulta essere coltivato quale seminativo.

Al riguardo si segnala che "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".

*** **

VALORE DI ASTA

Pezzo base: Euro **162.960,00** (centosessantaduemilanovecentosessanta virgola zerozero)

Offerta minima: Euro **122.220,00** (centoventiduemiladuecentoventi virgola zerozero) **(pari al 75% del valore di asta)**

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: Euro **4.000,00** (quattromila virgola zerozero).

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.

TERMINE ULTIMO PRESENTAZIONE OFFERTE: 12 ottobre 2026 ore 12:00.

Le operazioni di vendita telematica asincrona si terranno dalle ore 10:00 del 13/10/2026 e termineranno alle ore 10:00 del 15/10/2026 (totale durata 48 ore).

*** **

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 dal Professionista delegato presso il suo studio.

*** **

Prenotazione visita dell'immobile

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

DISCIPLINA DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – sono ammessi a presentare le offerte di acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

Le offerte di acquisto ed i relativi allegati vanno depositate, entro le ore 12:00 del giorno 12/10/2026, inviandole esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 'offertapvp.dgsia@giustiziacert.it', 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, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. "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, 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 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.

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.

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 purché si alleghi copia, anche per immagine, della procura, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dall'offerente al presentatore** ovvero b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in 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 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).

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.

L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile. In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572, comma 2 cod. proc. civ., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni ivi indicate. In caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 cod. proc. civ. la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art. 24 del Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 nel lasso temporale, non inferiore a quarantotto ore e non superiore a settantadue, indicato nell'avviso di vendita. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente **con Iban IT 71 X 03069 11884 100000010203 Beneficiario: Zucchetti Software Giuridico Srl.** Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c.. **Il bonifico, con causale "R.G.N. 259/2019 Lotto 1, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul conto corrente abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al soggetto specializzato, secondo la tempistica, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, entro **centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione**. 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. 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%, 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. In caso di inadempimento, anche solo parziale, all'obbligazione di pagamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e 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. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

OPERAZIONI DI VENDITA

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:

- 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di aggiudicazione, il professionista delegato rammenterà all'aggiudicatario che il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine ovvero sia indicato un termine superiore, entro quello di centoventi giorni dall'aggiudicazione e che il termine in questione è perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione. Inviterà, quindi, l'aggiudicatario al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista delegato di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva.

Laddove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero dell'art. 38 del d.lgs 10 settembre 1993 n. 385, il professionista delegato avviserà altresì l'aggiudicatario che il versamento del prezzo o di parte di esso dovrà avvenire mediante bonifico direttamente a favore del creditore, 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 alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva. Il creditore fondiario sarà, quindi, considerato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto in suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

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

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

Nel caso di vendita deserta e se non vi sono istanze di assegnazione o queste non sono suscettibili di accoglimento, il professionista delegato provvederà alla fissazione di nuove vendite secondo le condizioni e sino ad un massimo di tentativi stabiliti dal Giudice dell'esecuzione nella presente ordinanza di delega. Il professionista curerà entro cinque giorni dall'asta deserta l'inoltro al Giudice dell'esecuzione di una relazione nella quale notizierà della vendita tentata, del prezzo base d'asta e dell'esito negativo della medesima, trasmettendo contestualmente tutta la documentazione ad essa relativa e, segnatamente, copia, con dichiarazione di conformità all'originale, dell'avviso di vendita e del verbale di svolgimento delle operazioni di vendita nonché prova delle forme di pubblicità effettuate.

La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la deliberazione del professionista sulla validità delle offerte.

La gara avrà la durata di 48 (QUARANTOTTO) ORE.

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, ossia '...mediante rilanci computi [sull'offerta più alta] nell'ambito di un determinato lasso temporale', determinato dal professionista nell'avviso di vendita e comunque non inferiore ad ore quarantotto e non superiore ad ore settantadue. 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 prolungata automaticamente di ulteriori quindici minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di ventiquattro prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata 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.

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

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

- centralino: 0444/346211.
- email: info@fallco.it

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 pubblicazione dell'avviso di asta verrà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

sul Portale delle Vendite Pubbliche,

sul sito www.astegiudiziarie.it,

sul sito www.fallcoaste.it e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa, sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – Gruppo eBay.

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

Si rinvia, in ogni caso, all'Ordinanza di Vendita del 12.02.2026.

Per ogni informazioni rivolgersi presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario dr.ssa Giuliana Pisa, sito in Latina Via Cesare Battisti nr. 18, email: pisagiuliana@gmail.com, Tel: 0773.660138.

Latina, 13 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Dr.ssa Giuliana Pisa

Giuliana Pisa