

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Professionista Delegato alla vendita Avvocato Marco Sottoriva, con Studio in Latina, Piazzale Gorizia n.11, giusta delega al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. conferitagli dal G.E. Dott.ssa Alessandra Lulli nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. 261/2018 (cui è riunita la procedura R.G.E. 193/2023)pendente avanti al Tribunale di Latina

AVVISA

che il giorno **2 dicembre 2025** alle **ore 16,00**, presso il proprio Studio in Latina, Piazzale Gorizia n.11, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al D.M.G. n.32 del 26.2.2015, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la **piattaforma www.fallcoaste.it**, dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1 costituito da: Villetta

Villino unifamiliare costituito da abitazione al piano rialzato, garage e locali deposito al piano seminterrato, corte esclusiva recintata, sita in Latina Via del Bufalotto n.1322, identificato in catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 67, Zc. 2, Categoria A7, mq 234m r.c. 561,65. Il fabbricato sorge in una zona agricola prossima al nucleo abitato di Borgo Bainsizza, nucleo dotato di servizi privati e pubblici (poste, chiesa, centro sportivo). E' poco distante da tale centro (Km 1,600) ed è ad esso ben collegato da una strada asfaltata (Strada del Bufalotto) fronteggiata da diverse case singole, dotate (come quella in questione) di corte e giardino. Sulla regolarità edilizia e urbanistica, la presenza di oneri condominiali, di vincoli oltre che alla descrizione più dettagliata dell'immobile, si rimanda alla perizia di stima redatta dal C.T.U

Pertanto è posto in vendita per il diritto di proprietà per 1/1

Disponibilità del bene: gli immobili sono occupati.

- **Valore d'asta/prezzo base: € 142.379,44** (centoquarantaduemilatrecentosettantanove/44).
- **Offerta minima: € 106.748,58** (centoseimilasettecentoquarantotto/58) pari al 75% del valore d'asta.
- **Deposito Cauzionale minimo:** 10% del prezzo offerto.
- **Rilancio minimo** (per l'eventuale gara fra gli offerenti): **€ 3.000,00** (tremila/00).

Si precisa sin d'ora 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.

Note comuni al bene in vendita:

- L'immobile risulta oggetto di domanda di usucapione da parte di terze persone, il giudizio è incardinato presso il Tribunale di Latina.
- L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. La costruzione è stata realizzata a seguito del rilascio della licenza edilizia protocollo 33913 del 16 luglio 1976. Non esistono concessioni o domande di sanatoria posteriori. Il tutto come meglio risulta dalla perizia di stima a firma Ing. Pier Luigi Rizzetto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive nonché alle condizioni procedurali stabilite nel "*Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015*" (pubblicato sul sito www.fallcoaste.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

Per gli immobili eventualmente realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, richiamato quanto già riferito nella descrizione del lotto, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all'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. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

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 ex art.2922 c.c. non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà 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 o dalla necessità di allestimento di a.p.e., eventuali 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, se esistenti al momento della vendita, e da trascrizioni di pignoramenti e saranno cancellate a cura e spese 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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione. **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.**

*** **

MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

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 ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalle schede dei lotti in vendita presente **sul portale 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 depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ORE 13,00 DEL GIORNO LUNEDI 01 Dicembre 2025 mediante invio delle stesse all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

IMPORTANTE: 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta con firma elettronica avanzata (ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e trasmessa unitamente agli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* intestata all'offerente, ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata deve attestare nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

REQUISITI DELL'OFFERTA DI ACQUISTO. L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

a) I dati identificativi dell'offerente, e cioè: il cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza e/o 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 il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come dettagliatamente previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; 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.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) l'indicazione dell'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 (Avv. Marco Sottoriva);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto (non inferiore del 25% rispetto al prezzo base, a pena di esclusione) ed il termine per il versamento del saldo prezzo (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 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;
- 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;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere tramite SMS le comunicazioni previste.

L'offerente deve altresì provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000 (il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*Vademecum per il pagamento telematico del bollo digitale*." reperibile sul sito internet pst.giustizia.it).

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI (in forma di documento informatico o copia informatica, anche per immagini, e privi di elementi attivi):

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione: segnatamente, la ricevuta del bonifico effettuato a titolo di cauzione sul conto corrente appresso indicato nel presente avviso, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne ovvero è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o 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;

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 corrente bancario

intestato a Zucchetti Software Giuridico s.r.l. - IBAN: IT71X0306911884100000010203.

Si avverte che il bonifico per il versamento della cauzione, con causale:

"Proc. Esecutiva n 261/2018 R.G.E. Tribunale di Latina - lotto 1 - versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo almeno entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica e comunque che risulti visibile al momento delle determinazioni del Professionista delegato sull'ammissibilità dell'offerta.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, il Professionista delegato, all'atto della verifica di ammissibilità e della delibazione delle offerte, non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'eventuale gara in presenza di plurime offerte, 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, nel termine di 3 giorni lavorativi.

ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara fra più offerenti sarà effettuato 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 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.

In caso di unica offerta valida:

- 1) l'immobile verrà definitivamente aggiudicato qualora il prezzo offerto sia pari o superiore al prezzo base previsto dal presente avviso di vendita.
- 2) Qualora il prezzo offerto fosse inferiore, purchè nei limiti di $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto al prezzo base previsto dal presente avviso di vendita, il Professionista delegato potrà far luogo alla vendita qualora avrà a ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588-589 c.p.c.

In caso di presentazione di più offerte valide.

- 1) Si procederà con gara tra gli offerenti ex art.573 cpc sul prezzo offerto più alto (ciò anche in presenza di due o più offerte di identico importo) ed il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad **€ 3.000,00 per il <lotto 1>**; la gara si svolgerà in modalità telematica secondo il sistema della vendita asincrona ex art.24 D.M.32/2015 ed avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.
- 2) Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
- 3) La gara avrà 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 tramite SMS.
- 4) **La gara avrà durata di ore 48 (quarantotto), salvo prolungamenti;** qualora vengano effettuate offerte nei quindici minuti antecedenti la scadenza del predetto lasso temporale, 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 24 prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 ore.
- 5) L'immobile verrà definitivamente aggiudicato qualora il prezzo finale risultante all'esito della gara sarà pari o superiore al prezzo base previsto dal presente avviso di vendita. Qualora il prezzo finale risultante all'esito della gara sarà inferiore al prezzo base si procederà all'aggiudicazione salvo che non risultino

presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588-589 c.p.c.

- 6) La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata dal Professionista delegato nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine suindicato, e cioè il **giorno venerdì 5 dicembre 2025**. L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore della vendita telematica, sarà comunicato dal sottoscritto Professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.
- 7) Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara e fatta salva l'ipotesi di applicazione del disposto di cui all'art.573 4° comma cpc, 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.

OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà versare il saldo prezzo nonché le spese di vendita (pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio dare/avere) tassativamente nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Il versamento potrà essere effettuato, alternativamente:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Professionista delegato; ai fini della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordinativo del bonifico.
- mediante consegna al Professionista delegato di assegno circolare N.T. intestato a "Avv. Marco Sottoriva – Es. Imm.261/2018 Tribunale di Latina".

Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art.1193 c.c., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione.

Ove l'immobile fosse gravato da ipoteca iscritta a garanzia dei mutui concessi ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 numero 646 richiamato dal D.P.R.21/1/1976 numero 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 Decreto legislativo del 10/9/1993 numero 385, ai sensi dell'art. 41 del citato decreto legislativo l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 120 gg. dall'aggiudicazione, il residuo prezzo dedotta una cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate trasmettendo l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In caso di inadempimento del versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione ed il Professionista delegato fisserà una nuova vendita. Inoltre, se il prezzo ricavato dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 2° comma cpc.

*** **

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso di vendita si applicano le norme di legge vigenti.

La partecipazione alla vendita comunque implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza contattando Zucchetti Software Giuridico ai seguenti recapiti (attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00): Tel: +39 +39 0444346211 - Fax: +39 04441429743; email: aste@fallco – help@fallco.it.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. mediante pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente alla perizia + foto sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia nonché sui siti internet, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.latina.giustizia.it, casa.it, idealista.it, Bakeca.it, Gruppo E-Bay.



Per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo Studio del Professionista delegato Avv. Marco Sottoriva, corrente in Piazzale Gorizia n.11 – Latina; telefono 0773-668247 – fax 0773-402671 – mail: avvmarcosottoriva@gmail.com; p.e.c. avvmarcosottoriva@cnfpec.it.
Latina, lì 01 Settembre 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Marco Sottoriva

