

TRIBUNALE DI LATINA

I SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

PRIMO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.

Il sottoscritto Dott. Daniele Turco Liveri, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c. in data 16 luglio 2025 nel procedimento esecutivo R.G.E. 267/2023, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **14 aprile 2026**, alle ore **12:00**, presso il proprio studio di Aprilia LT, Via Aldo Moro n. 41 F, procederà alla vendita telematica asincrona tramite il Gestore **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA** sulla piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti (Perizia dell'Esperto Geom. Magali Marco depositata in data 19.05.2025), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Per la piena ed intera proprietà

Terreni agricoli ubicati in Latina LT - Strada Cioccatelli s.n.c., piano Terra

Descrizione dei Beni

I beni in oggetto si trovano nella zona agricola periferica di Latina LT, Località Borgo Sabotino, in Strada Cioccatelli s.n.c., a circa 2,5 km. rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale di Borgo Sabotino e circa 9 km. dal centro di Latina e dai principali servizi e parcheggi.

Trattasi di n. 3 terreni non edificabili contigui, adibiti alla coltivazione, risultanti di proprietà della Società esecutata per la quota di proprietà 1/1 (intera proprietà).

I terreni hanno il loro ingresso su via pubblica Strada Cioccatelli, inseriti in contesto agricolo periferico con sparuta presenza di case.

I terreni risultano catastalmente distinti al Catasto Terreni del Comune di Latina al Foglio 224, Particelle 12, 1035, 1039, come segue:

- **Particella 12:** Seminativo irriguo, Classe 1, Superficie 0.32.00 (mq. 3.200), Reddito Dominicale € 70,07
- **Particella 1035:** Seminativo, Classe 4, Superficie 2.79.07 (mq. 27.907), Reddito Dominicale € 214,75
- **Particella 1039:** Seminativo, Classe 4, Superficie 0.21.05 (mq. 2.105), Reddito Dominicale € 16,20

Superficie totale convenzionale: mq. 33.212,00

Situazione Urbanistica ed Edilizia

I terreni interessati, catastalmente distinti al Foglio 224 Particelle 12-1035-1039 del Comune di Latina, ricadono nella zona di **P.R.G. - Zona Agricola H Rurale**.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici (richiesta di verifica all'Amministrazione Comunale risulta ancora in corso). Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Stato Conservativo

I terreni risultano a prima vista mantenuti e coltivati a foraggio erbaio animale per le particelle 12 e 1035, mentre sono presenti alberi di varie tipologie e risulta incolta la particella 1039. La natura dei terreni è prevalentemente sabbiosa.

Infrastrutture

È presente canale di irrigazione, oltre stradone interpoderale a nord della particella 1035. Sono presenti canalette di scolo per irrigazione ed un pozzo artesiano. Sui terreni insistono una linea elettrica ed una linea telefonica che attraversano orizzontalmente gli stessi. Non sono presenti recinzioni materializzate in loco.

Stato di Occupazione

L'immobile risulta libero. Non risultano sui terreni manufatti di alcun genere.

Contratti di locazione pendenti

Attualmente, la procedura ha avviato le azioni di sfratto per inadempimento del conduttore, in quanto quest'ultimo è risultato moroso, non avendo corrisposto i canoni previsti dal contratto di locazione di fondo rustico.

BASE DI OFFERTA E CAUZIONE

Valore Base d'Asta (Prezzo di Riferimento)	€ 66.424,00
Offerta Minima per l'Aggiudicazione	€ 49.818,00 (pari al 75% del valore base)
Rilancio Minimo in caso di Gara	€ 1.328,00 (pari al 2% del valore base)
Cauzione	10% del prezzo offerto
Inizio Gara	14.04.2026 ore 12:00

Importante: 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.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**Presentazione delle Offerte**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui 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 anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.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.

Termine di Presentazione delle Offerte

Le offerte di acquisto e relativi allegati dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, **entro le ore 12:00 del giorno 13 aprile 2026** antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole esclusivamente all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsiagiustiziacerit.it**.

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

Modalità di Sottoscrizione e Trasmissione

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

- 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 allegi copia, anche per immagine, della procura, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dall'offerente al presentatore;
- 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.

Contenuto dell'Offerta

L'offerta d'acquisto irrevocabile deve contenere:

- Il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio
- Se il soggetto offerente risiede 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
- Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; 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
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.G.E. 267/2023)
- Il numero o altro dato identificativo del lotto e la descrizione del bene
- L'indicazione del referente della procedura (Dott. Daniele Turco Liveri)
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (14.04.2026 ore 12:00)
- Il prezzo offerto e il termine di pagamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale)
- L'importo versato a titolo di cauzione
- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico
- 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
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

Nel caso in cui l'offerente risieda 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.

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:

- 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 tramite bonifico bancario sul conto corrente dal quale risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- e) Eventuale dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. per escludere il bene dalla comunione legale;
- f) 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, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

Versamento della Cauzione

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:

Banca di Credito Cooperativo di Roma Agenzia 185 - Latina

Via Giosuè Carducci n. 1731

IBAN: IT 06 T 08327 14700 000000310104

Causale: Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 267/2023, Lotto Unico, versamento cauzione.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente la data della scadenza della presentazione delle offerte** (cioè, entro il 13 aprile 2026).

Qualora il giorno fissato per la scadenza della presentazione delle offerte non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, **l'offerta sarà considerata inammissibile** a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

Pagamento del Bollo

L'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge, attualmente pari ad € 16,00, in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 445/2000.

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 manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica reperibile sul sito internet <http://pst.giustizia.it>.

Restituzione della Cauzione

In caso di mancata aggiudicazione e 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.**

Irrevocabilità dell'Offerta

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA

Apertura e Vaglio Ammissibilità

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario della 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.astetelematiche.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.

Gara con Plurime Offerte

Nel caso di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto.

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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Durata della Gara Asincrona

La gara viene iniziata immediatamente dopo la delibazione del professionista sulla validità delle offerte e si svolge **esclusivamente con le modalità asincrone** di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26.02.2015 n. 32 ed avrà la durata di **ore 49, dalle ore 12:00 del 14.04.2026 alle ore 13:00 del 16.04.2026.**

La gara ha luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci. A tal fine, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line 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.

Prolungamento Automatico della Gara

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 ore.

Deliberazione Finale

Il giorno immediatamente successivo alla gara, il professionista delegato procederà alle ore 13:00 alla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara e quindi all'aggiudicazione, stilando 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.

CONDIZIONI DI VENDITA

Stato del Bene

La vendita 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, 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, 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.

Liberazione del Bene

I terreni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Obblighi dell'Aggiudicatario

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, **entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione** sul conto:

Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 - Latina

Via Giosuè Carducci n. 1731

IBAN: IT 75 Q 08327 14700 000000310101

Causale: TRIB. LATINA – SEZ. ESEC. IMMOBILIARI – DEP. CAUZ. IMM. E SALDO PREZZO

Nel medesimo termine, l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle **spese di vendita quantificate nell'importo pari al 20% del prezzo aggiudicazione**, salva diversa quantificazione effettuata dal professionista delegato, previa autorizzazione del G.E., a mezzo bonifico sul conto corrente:

Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina

Via Giosuè Carducci n. 1731

IBAN: IT 52 R 08327 14700 000000310102

Causale: TRIB. LATINA – SEZ. ESEC. IMMOBILIARI – DEP. SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE

Ai sensi dell'art. 585 comma 5 c.p.c., l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, con **dichiarazione scritta**, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 21.11.2007 n. 231 (Decreto Antiriciclaggio).

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, 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.

Oneri Fiscali

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, ivi incluse le imposte di registro, ipotecarie e catastali, nonché la tassa di trascrizione.

CONTATTI E INFORMAZIONI

Studio del Professionista Delegato:

Dott. Daniele Turco Liveri

Aprilia (LT) – Via Aldo Moro n. 41 F

Email: info@studioturcoliveri.it

Tel.: 0687729029 – 0693376106

Supporto Tecnico per la Piattaforma Telematica:

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Richiesta di Visita ai Beni:

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita ai beni deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>), in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito, dove è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

La presente vendita sarà pubblicizzata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

1. Pubblicazione dell'ordinanza, avviso di vendita e perizia sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>)
2. Pubblicazione sui siti internet autorizzati: www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it
3. Pubblicazione su siti di annunci immobiliari: Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it
4. Per ulteriori informazioni: www.tribunale.latina.giustizia.it

CLAUSOLE FINALI

La partecipazione alla vendita implica:

- La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati depositata agli atti
- L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati
- La dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge, in particolare gli artt. 569 e ss. del codice di procedura civile e il decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

Aprilia (LT), 16 gennaio 2026.

Il Professionista Delegato
Dott. Daniele Turco Liveri